



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE Rep.

SEZIONE PRIMA CIVILE

Ud. 18/2/04

C. 27862

Rep.

ORIGINALE
4026

ORIGINALE

Composta dai Sigg.ri Magistrati:

Dott. Rosario	DE MUSIS	Presidente
Dott. Ugo Riccardo	PANEBIANCO	Consigliere
Dott. Donato	PLENTEDA	Consigliere
Dott. Giuseppe	MARZIALE	Cons. relatore
Dott. Paolo	GIULIANI	Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Locazione/Fallimento del conduttore/ Mancato pagamento dei canoni/ Accertamento/ Recesso del curatore/Giusto compenso/ Determinazione

sul ricorso proposto da:

FALLIMENTO , in persona del curatore,
 elettivamente domiciliato in Roma, , presso l'avv.
 Italo , che unitamente all'avv. Sereno lo
 rappresenta e difende in virtù di procura a margine del ricorso;

- ricorrente -**contro**

CATERINA ;

- intimata -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 1552/00 del 26
 luglio 2000.

Giuseppe Marziale

1

441
2004



Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 18 febbraio 2004 dal relatore cons. dott. Giuseppe Marziale;

Udito, per il ricorrente, l'avv. _____ ;

Udito il P.M., in persona del sostituto procuratore generale dott. Vincenzo Maccarone, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Svolgimento del processo

1 - Con ricorso depositato il 22 settembre 1995 presso il Pretore di Roma la signora Caterina _____ chiedeva: a) che fosse pronunciata la risoluzione per inadempimento del contratto in data 11 aprile 1994, con il quale aveva concesso in locazione al signor _____

un locale ad uso commerciale; b) che il conduttore fosse condannato, oltre che al rilascio dell'immobile occupato e alla eliminazione delle opere abusivamente realizzate, al pagamento, con interessi e rivalutazione, dei canoni arretrati e al risarcimento di ogni danno arrecato.

Si costituiva in giudizio il rag. Pierluigi _____, nella qualità di curatore del fallimento di _____, deducendo: a) che il convenuto era stato dichiarato fallito dal tribunale di Grosseto il 23 marzo 1995, dopo essere stato ammesso dallo stesso Tribunale, con decreto del 18 dicembre 1992, alla procedura di concordato preventivo; b) che il contratto di locazione, stipulato l'11 luglio 1994, durante la procedura di concordato preventivo, senza la

Giuseppe Marziale



preventiva autorizzazione del giudice delegato doveva ritenersi nullo ad ogni effetto; c) che appena avuto notizia, il 22 novembre 1995, dell'esistenza del contratto di locazione, aveva immediatamente comunicato la volontà di recedere ai sensi dell'art. 80 l. fall.; d) che, comunque, l'immobile era già stato restituito da tempo dal fallito alla locatrice. Tanto premesso, il curatore chiedeva che il Pretore, dichiarata la nullità del contratto di locazione e la cessazione della materia del contendere in relazione alla domanda di rilascio dell'immobile, dichiarasse la propria incompetenza perché riservate alla cognizione del Tribunale fallimentare rispetto alle altre domande proposte dall'attrice.

1.1 - Il Pretore di Roma, con sentenza dell'8 giugno 1999, pronunciava la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ponendo in evidenza che, a partire dal mese di maggio 1995, non era stato pagato il canone convenuto e che il recesso del curatore doveva ritenersi inefficace, sia perché effettuato dopo la proposizione dell'azione di risoluzione e sia perché non accompagnato dal versamento del "giusto compenso" previsto dall'art. 80, secondo comma, l. fall. La curatela del fallimento era così condannata al pagamento della complessiva somma di L. 56.211.810, con gli interessi legali dalla scadenza dei singoli canoni. Le ulteriori domande avanzate dalla locatrice erano respinte per difetto di prova.

Giuseppe Marziale




1.2 – Il curatore proponeva appello insistendo, in particolare, sulla richiesta di declaratoria di incompetenza del Pretore sulle domande di contenuto patrimoniale avanzate nei confronti del fallimento, ivi compresa quella diretta ad ottenere la risoluzione del contratto di locazione.

La Corte territoriale riteneva:

- che il recesso, esercitato dal curatore il 22 novembre 1995, era stato pienamente valido, precisando che aveva avuto effetto a partire dal successivo 1° dicembre;
- che, conseguentemente, il pagamento dei canoni scaduti poteva essere posto a carico del fallimento solo fino a quest'ultima data, anche perché non vi era la prova che, dopo il recesso, l'immobile non fosse stato restituito alla locatrice;
- che al momento della dichiarazione di recesso doveva ritenersi peraltro già radicata la competenza del pretore;
- che la determinazione del "giusto compenso" era riservata alla cognizione del giudice delegato.

E, muovendo da tali premesse, riformando parzialmente la sentenza impugnata: a) confermava la declaratoria di risoluzione del contratto; b) dichiarava la curatela del fallimento tenuta a corrispondere alla locatrice la somma di L. 14.541.480, con gli interessi legali dalle singole scadenze, senza pronunciare, pertanto, alcuna declaratoria di condanna nei suoi confronti; c) dichiarava la

Giuseppe Marziale



propria incompetenza "funzionale" a determinare il "giusto compenso" spettante alla locatrice ai sensi dell'art. 80 l. fall.

1.3 - La curatela del fallimento chiede la cassazione di tale sentenza con due motivi.

L'intimata, alla quale il ricorso è stato notificato il 20 luglio 2001, non resiste.

Motivi della decisione

2 - Con i due motivi di ricorso, tra loro strettamente connessi, la curatela del fallimento - denunciando violazione falsa applicazione dell'art. 24 l. fall. in relazione agli artt. 80 e 93 della stessa legge - censura la sentenza impugnata: a) per aver affermato che la domanda relativa al pagamento dei canoni di locazione insoluti poteva essere esaminata dal giudice di primo grado secondo le regole dell'ordinario processo di cognizione, anziché dal tribunale fallimentare in sede concorsuale con le modalità stabilite dagli artt. 52 e 93 ss. l. fall.; b) per non aver considerato che tali somme non avrebbero potuto essere liquidate in quella sede neppure a titolo di "giusto compenso", ai sensi del citato art. 80, secondo comma, 1. fall., posto che l'accertamento di tale diritto è riservato alla competenza funzionale del giudice fallimentare.

3 - La doglianza, per ciò che riguarda il profilo sub a), è certamente da accogliere.

In caso di fallimento del conduttore, il contratto di locazione di

Giuseppe Marziale



immobili prosegue con il curatore, che subentra nei diritti e negli obblighi contrattuali fino a quando non decida di recedere dal contratto (arg. ex art. 80, secondo comma, 1. fall.). Fino a tale momento il curatore è, quindi, certamente tenuto al pagamento dei canoni che scadono dopo l'apertura del fallimento (Cass. 27 novembre 1990, n. 11397; 28 ottobre 1998, n. 10750). Proprio per questo tali crediti vanno soddisfatti in *prededuzione*, ma ciò non toglie che essi debbano essere accertati in sede concorsuale, secondo le modalità stabilite dagli artt. 93 e segg. 1. fall. (Cass. 10750/98), essendosi ormai chiarito che a tale procedura di verifica sono assoggettati anche i crediti sorti dopo la dichiarazione di fallimento, da soddisfarsi con priorità rispetto a quelli "concorsuali", ai sensi dell'art. 111, primo comma, n. 1, 1. fall. (Cass. 23 marzo 1996, n. 2566; 14 giugno 2000, n. 8111).

La domanda proposta a tale titolo dalla locatrice è pertanto improcedibile in questa sede.

Il rilievo puntualizzato alla lettera b) del precedente paragrafo è inammissibile, dal momento che la Corte territoriale ha riconosciuto in modo inequivoco che la determinazione del "giusto compenso" spettante al locatore in caso di recesso del curatore ai sensi dell'art. 80 1. fall. spetta al giudice delegato e non può quindi essere effettuata in sede ordinaria in caso di disaccordo delle parti.

4 - L'accoglimento del ricorso, entro i limiti sopra indicati, comporta

Giuseppe Marziale



la cassazione senza rinvio della sentenza impugnata, attesa l'improcedibilità in sede ordinaria della domanda diretta ad ottenere il pagamento dei canoni dovuti dalla curatela subentrata al conduttore fallito.

Ricorrono giusti motivi di compensazione delle spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.

La Corte di cassazione accoglie il ricorso per quanto di ragione e cassa senza rinvio la sentenza impugnata. Spese compensate.

Così deciso, in Roma, nella camera di consiglio del 18 febbraio 2004.

Il Presidente

L'estensore

IL CANCELLIERE DI CANCELLERIA
(Dr. Filomena Parrone)

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
Prima Sezione Civile

Depositato in Cancelleria

26 AGO. 2004

il

IL CANCELLIERE

CORTE SUPREMA CASSAZIONE

Si attesta la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il
serie 4 al n. 1266746 - 12.04 versate € 151.11
apposta in calce alla copia autentica
(art. 278 T.U. n° 115 del 30/5/2002)

Giuseppe Marziale