



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

Dott. Massimo Ferro	Presidente
Dott. Paola Vella	Consigliere
Dott. Cosmo Crolla	Consigliere
Dott. Luigi D'Orazio	Consigliere- Rel.
Dott. Giuseppe Dongiacomo	Consigliere

Rapporti giuridici
pendenti; fallimento del
locatore; locazioni
immobiliari ad uso
abitativo; seconda
scadenza; art. 560 cpc

Ud. 12/2/2026
CC Cron. n.
3632/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 3632/2022 r.g. proposto da:

_____ rappresentato e difeso, giusta procura speciale in calce
al ricorso, dall'Avv. _____

_____ il quale dichiara di voler
ricevere le comunicazioni e le notifiche all'indirizzo di posta elettronica
certificata indicato.

- **ricorrente** -

contro

1 RG 3632/2020 Cons. Est. Luigi D'Orazio



Fallimento Scuole Italia s.r.l., in persona del curatore pro tempore, in liquidazione, rappresentato e difeso in virtù di procura rilasciata su foglio separato congiunto materialmente al controricorso, dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED], il quale chiede che le comunicazioni e le notificazioni relative al presente procedimento siano effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato

- controricorrente-

avverso il decreto del tribunale di Roma depositato in data 13/11/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12/2/2026 dal Consigliere dott. Luigi D'Orazio;

FATTI DI CAUSA

1. Con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato, ai sensi dell'art. 2, comma 1, legge n. 431 del 1998, il 7/12/2010, con decorrenza dall'1/1/2011, per la durata di anni 4, fino al 31/12/2014, la società Scuole Italia s.r.l., quando era ancora *in bonis*, dava in locazione l'immobile ubicato in Torrececona in favore di [REDACTED]

In data 14/3/2012 veniva dichiarato il fallimento della società Scuole Italia s.r.l., locatrice.

Il curatore, essendo subentrato nel contratto di locazione ex art. 80 l.f., dopo due anni dalla dichiarazione di fallimento, in data 22/9/2014, ne comunicava la risoluzione anticipata del contratto, ai sensi dell'art. 7, che prevedeva che «le parti convengono che il presente contratto si risolverà di diritto nel caso in cui il Locatore dovesse essere sottoposto a procedure concorsuali».



Il conduttore contestava l'avvenuta risoluzione del contratto, eccependo la nullità ed inefficacia della clausola negoziale ex art. 72, comma 6, l.f.

Il contratto, comunque, si rinnovava automaticamente alla prima scadenza, del 31/12/2014, per ulteriori quattro anni e quindi con scadenza al 31/12/2018.

In prossimità della scadenza e, segnatamente 10 giorni prima, il 21/12/2018 il curatore del fallimento comunicava la volontà di rientrare nel possesso dell'immobile (concordando le modalità di rilascio) e il giudice delegato, con provvedimento del 19/7/2019, ordinava il rilascio dell'immobile al [REDACTED]

2. Il conduttore, evidenziando che il curatore non aveva mai comunicato, in data anteriore alla scadenza del contratto, la propria volontà di rinunciare al rinnovo dello stesso, in violazione dell'art. 2 della legge n. 431 del 1998, essendosi dunque rinnovato tacitamente alle medesime condizioni, con corresponsione regolare dei canoni di locazione, instaurava il giudizio dinanzi al tribunale di Spoleto (avverso la comunicazione del curatore), contraddistinto al n. di R.G. n. 1908/2019, chiedendo una pronuncia dichiarativa dell'avvenuto rinnovo del contratto di locazione.

Proprio a seguito di tale iniziativa giudiziaria, il giudice delegato del fallimento con provvedimento del 19/7/2019 ordinava al conduttore [REDACTED] la liberazione del compendio immobiliare.

3. Avverso il provvedimento del giudice delegato proponeva reclamo ex art. 26 l.f. il [REDACTED] deducendo che, in realtà, non essendo il debitore, ma esclusivamente il locatario dell'immobile della società fallita, non necessitava di alcuna autorizzazione del giudice delegato a continuare ad abitare l'immobile ex art. 560 c.p.c.

Inoltre, sottolineava l'esistenza di un valido titolo opponibile alla procedura, costituito dal contratto di locazione stipulato il 7/12/2010



e registrato il 21/12/2010, nel quale il curatore era subentrato ex art. 80 l.f.

4. Il tribunale di Roma, in sede di reclamo, con provvedimento del 13/11/2019, lo respingeva. In particolare il tribunale menzionava il principio di cui alla sentenza, resa a sezioni unite da questa Corte, n. 11830 del 2013, per la quale, mentre alla prima scadenza contrattuale, per il mancato esercizio da parte del locatore della facoltà di diniego della rinnovazione stessa, ex artt. 28 e 29 della legge n. 392 del 1978, la rinnovazione tacita costituiva un effetto automatico, scaturente direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale, al contrario, alla successiva scadenza, la rinnovazione tacita doveva essere autorizzata dal giudice, ai sensi dell'art. 560, secondo comma, c.p.c., «proprio sul presupposto che il rinnovo tacito dalla seconda scadenza in poi è conseguenza di una nuova manifestazione negoziale proveniente dal locatore e dal conduttore».

Del resto, dello stesso contratto era previsto che, alla seconda scadenza, il contratto non si sarebbe rinnovato automaticamente, richiedendo la stipula di un nuovo accordo.

Si chiariva anche che, qualora il pignoramento sopravvenga prima della scadenza del termine per dare disdetta (di sei, dodici o diciotto mesi, legge n. 431 del 1988, ex articoli 2 e 5, la legge n. 392 del 1978, art. 28) ed il giudice dell'esecuzione non autorizzi il custode a rinnovare la locazione, il conduttore rimane privo di valido titolo di detenzione del bene, senza che il custode stesso debba comunicare alcuna disdetta; ciò in quanto l'estinzione del rapporto si produce ex se in sintonia con la funzione pubblicistica dell'amministrazione dei beni pignorati.

Per il tribunale, dunque, alla seconda scadenza intervenuta il 31/12/2018, in mancanza di un nuovo accordo tra le parti, il



contratto di locazione si era risolto, sicché il compendio immobiliare doveva essere liberato.

5. Avverso tale decreto ha proposto ricorso per cassazione [REDACTED] Ha resistito con controricorso il fallimento Scuole Italia s.r.l., in liquidazione, depositando anche memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Anzitutto, si rileva che l'intervenuto decesso del ricorrente non comporta, nel giudizio di legittimità, l'interruzione del giudizio, stante la sua natura ufficiosa (Cass., sez. 3, 3/12/2015, n. 24635; Cass., sez. L, 29/1/2016, n. 1757).

Inoltre, non può essere dichiarata la cessazione della materia del contendere come chiesto dalla difesa del fallimento controricorrente - in ragione della avvenuta cessione a terzi del compendio immobiliare e dell'autorizzazione del g.d. all'abbandono del giudizio di legittimità -, sia per mancanza di conclusioni congiunte sul punto, sia perché il ricorrente potrebbe coltivare ancora il ricorso anche se non fosse perseguibile lo stesso bene della vita inizialmente oggetto della domanda ove la decisione costituisse titolo, anche solo in via di prospettazione, di altra domanda sul primo fondata (es. risarcitoria; in tal senso vedi Cass. n. 2258 del 2026).

1.1. Con il primo motivo di impugnazione si deduce la «violazione di norma di diritto e in particolare dell'art. 80 l.f., nonché degli articoli 295 e 560 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.».

Il ricorrente censura il decreto del tribunale nella parte in cui ha ritenuto che, alla seconda scadenza contrattuale, intervenuta il 31/12/2018, in assenza di un nuovo accordo tra le parti, diretto alla prosecuzione del rapporto di locazione, il contratto si era risolto, risultando legittimo il provvedimento del giudice delegato di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c.



Per il ricorrente, invece, l'art. 560 c.p.c. non poteva essere invocato, attenendo la norma esclusivamente alla posizione del debitore, ma non anche a quella del terzo locatario, titolare di diritto opponibile alla curatela, trattandosi di contratto di locazione stipulato in epoca anteriore al fallimento e nel quale il curatore era subentrato *ipso iure* ex art. 80 l.f.

Da tale premessa il ricorrente deduce che: la competenza a decidere sulla controversia sarebbe quella del giudice ordinario e non quella del giudice delegato alla procedura fallimentare; non essendo il debitore, non vi era necessità di alcuna autorizzazione del giudice a continuare ad abitare l'immobile; pendeva altra controversia dinanzi al giudice ordinario volta dichiarare la permanenza della validità ed efficacia del titolo. Era dunque illegittimo l'ordine di liberazione emesso dal giudice delegato.

2. Con il secondo motivo si lamenta la «violazione di norma di diritto e in particolare dell'art. 2, comma 1, legge n. 431 del 9/12/1998, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.».

Il ricorrente osserva che il provvedimento del giudice delegato di liberazione dell'immobile sarebbe, comunque, illegittimo, in quanto in contrasto con le previsioni di cui all'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998.

In particolare, quanto alla seconda scadenza del contratto, che si sarebbe dovuta verificare il 31/12/2018, il curatore avrebbe dovuto presentare dichiarazione di «rinuncia al rinnovo del contratto», comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

Tale disposizione prevedeva che, in mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.



Le parti, insomma, una volta verificatasi la prima scadenza del contratto (in data 31/12/2014), di natura legale, per ulteriori quattro anni, nell'approssimarsi della seconda scadenza (al 31/12/2018), avrebbero dovuto comunicare o l'attivazione della procedura di rinnovo a nuove condizioni oppure la rinuncia al rinnovo del contratto; in mancanza si verificherebbe la rinnovazione tacita alle medesime condizioni.

Le parti, cioè, prima della seconda scadenza del contratto dovevano, tempestivamente, rinegoziare le condizioni contrattuali o rinunciare al rinnovo, ma con comunicazione da effettuarsi almeno sei mesi prima della scadenza.

Nonostante la giurisprudenza di legittimità ammetta l'equipollenza delle condotte tendenti a manifestare all'altra parte la propria volontà negoziale sei mesi prima della scadenza, nella specie, però, in alcun modo, né a mezzo raccomandata, né con altri strumenti equipollenti, il curatore ha comunicato al [REDACTED] la propria volontà di rinunciare al rinnovo del contratto entro il termine di legge, essendosi limitato ad inviare una comunicazione in tal senso solo il 21/12/2018, quindi appena 10 giorni prima della scadenza contrattuale.

3. I motivi primo e secondo, che vanno trattati congiuntamente per strette ragioni di connessione, sono infondati.

3.1. Si premette che il provvedimento di liberazione dell'immobile emesso dal giudice delegato ex art. 560 c.p.c. (Cass., n. 25025 del 2019; Cass., n. 2576 del 1970) è impugnabile esclusivamente con il reclamo ex art. 26 l.f. dinanzi al tribunale fallimentare (Cass., sez. 3, 8/10/2019, n. 25025), non essendo possibile proporre giudizio ordinario di cognizione per far accertare la prosecuzione del contratto di locazione opposto alla curatela (è consentito, poi, il ricorso per cassazione avverso il decreto reso in



sede di reclamo, stante il carattere definitivo e decisorio: Cass., sez. 1, n. 21224 del 2011; Cass. n. 9930 del 2005; Cass., n. 12174 del 1998).

Ciò, evidentemente, confuta la censura del ricorrente, laddove prospetta la pendenza di altro e diverso giudizio instaurato dinanzi al giudice ordinario (tribunale di Spoleto), avverso la comunicazione del curatore in ordine alla volontà del fallimento di rientrare nel possesso dell'immobile, per l'accertamento della permanenza della validità ed efficacia della locazione.

Non sussiste, dunque, alcuna ipotesi di pregiudizialità invocata dal ricorrente ex art. 295 c.p.c., in assenza del requisito per cui deve trattarsi di una controversia (pregiudicante) dalla cui definizione dipende la decisione della causa pregiudicata (Cass., sez. 6-3, 9/12/2011, n. 26469; Cass., 6-3, 23/2/2023, n. 5671; anche Cass., sez. 6-3, 9/12/2011, n. 26470).

Con la precisazione, per il superamento della specifica censura del ricorrente, che l'ordine di liberazione è efficace non solo nei confronti del debitore, ma anche verso i terzi, dovendosi solo valutare se tali terzi vantino un diritto soggettivo (reale o personale) opponibile al fallimento o al creditore pignorante (Cass., sez. 1, 1/12/1998, n. 12174).

4. Quanto al merito, il legislatore ha individuato un contemperamento tra i diritti vantati dai soggetti che hanno stipulato contratti di locazione prima del pignoramento o della dichiarazione di fallimento, ex art. 2923 c.c., e gli interessi pubblici sottesi alle procedure concorsuali e a quelle individuali, ex art. 560 c.p.c., dovendosi, peraltro, tenere conto della disciplina speciale dettata per gli immobili ad uso abitativo e per quelli ad uso commerciale, e quindi della legge n. 431 del 9/12/1998 (articoli 2,3 e 5) e legge n. 392 del 27/7/1978 articoli 27,28 e 29), che impone il rinnovo automatico alla



prima scadenza contrattuale, tranne ipotesi speciali previste tassativamente dal legislatore.

5. L'art. 560 c.p.c., va analizzato nelle sue varie configurazioni temporali disciplinate dal legislatore, ove si prevede che, una volta dichiarato il fallimento o trascritto il pignoramento, ogni successivo contratto di locazione deve ricevere l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, o del giudice delegato in caso di fallimento.

L'art. 560, terzo comma, c.p.c., in vigore dal 1/1/2006, stabilisce che «il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento non impugnabile, la liberazione dell'immobile pignorato, quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso o parte dello stesso [...]».

L'art. 560, terzo comma, in vigore dal 3/7/2016, aggiunge, da un lato, che il provvedimento del giudice dell'esecuzione è impugnabile con l'opposizione ai sensi dell'art. 617 c.p.c., e dall'altro, che «[p]er il terzo che vanta la titolarità di un diritto di godimento del bene opponibile alla procedura, il termine per l'opposizione decorre dal giorno in cui si è perfezionata nei confronti del terzo la notificazione del provvedimento».

Il testo in vigore dal 13/2/2019 al 29/2/2020 e, quindi, quello applicabile al caso in esame, in quanto il provvedimento di liberazione dell'immobile da parte del giudice delegato è del 19/7/2019, recita al comma 5 «[a]l debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586».

6. Fermo restando il sopra indicato quadro normativo, questa Corte, proprio in ragione della disciplina vincolistica prevista per le



locazioni immobiliari, di natura abitativa oltre che commerciale, e del temperamento con le esigenze delle procedure concorsuali ed individuali esecutive (Cass., Sez.U., n. 11830 del 2013, per cui «l'autorizzazione del giudice è necessitata quando si tratti di adottare le misure più vantaggiose relative alla gestione temporanea del bene all'interno della procedura esecutiva»), ha distinto l'ipotesi della prima scadenza contrattuale, da quella, ben diversa, relativa alla seconda scadenza contrattuale, a seguito dell'intervenuto rinnovo automatico.

Nella seconda prospettiva – come si chiarirà in seguito – il principio generale di cui all'art. 560 c.p.c. risulta prevalente rispetto alla ordinaria disciplina civilistica.

7. Pertanto, nell'ipotesi in cui la rinnovazione tacita del contratto avvenga alla prima scadenza, per il mancato esercizio da parte del locatore della facoltà di diniego della rinnovazione (sia ai sensi degli articoli 2 e 3 della legge n. 431 del 1998 che ai sensi degli articoli 28 e 29 della legge n. 392 del 1978), si è in presenza di un effetto automatico scaturente direttamente dalla legge e non da una manifestazione di volontà negoziale; sicché, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dall'art. 560 c.p.c. (Cass., Sez.U., 16/5/2013, n. 11830, che conferma Cass., sez.3, 7/5/2009, n. 10498; poi Cass.,Sez. 3, 29/5/2015, n. 11168; anche Cass., sez. 3, 24/772007, n. 16321, in tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione stipulati dallo Stato o da enti pubblici territoriali in qualità di conduttori; Cass., sez. 3, 20/12/2019, n. 34162).

8. Ben diversa è l'ipotesi in cui si sia verificata, come nella specie, la rinnovazione tacita dell'originario contratto alla prima scadenza,



ma non sia ancora scaduto il termine finale del contratto già rinnovato.

In tal caso, dopo la prima scadenza è necessaria, a fini della rinnovazione del contratto di locazione immobiliare alla seconda scadenza, l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione o del giudice delegato secondo il principio generale di cui all'art. 560 c.p.c. (Cass., Sez.U., 16/5/2013, n. 11830; Cass., sez. 3, 29/5/2015, n. 11168; con riferimento alla terza scadenza contrattuale, analogamente, vedi Cass., sez. 3, 19/7/2019, n. 19522).

9. Il provvedimento del tribunale impugnato risulta allora corretto, in quanto, a prescindere dalla tardività con cui il curatore ha chiesto il rilascio dell'immobile (trattandosi invero di mera attività ricognitiva del regime legale effettivamente e già disciplinante la vicenda), solo in data 21/12/2018, quando il termine di scadenza era quello del 31/12/2018, in tal modo contravvenendo all'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 (dovendo il locatore comunicare la propria intenzione per la rinuncia al rinnovo con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza), tuttavia, era – più decisamente e per quanto detto – necessaria l'autorizzazione del giudice delegato che, invece, con provvedimento del 19/7/2019, ha ordinato il rilascio dell'immobile.

Pertanto, poiché il fallimento è intervenuto nell'anno 2012, e quindi prima della seconda scadenza del termine (nonché anteriormente alla prima scadenza del termine), per dare la disdetta, il conduttore è rimasto privo di un valido titolo di detenzione del bene, senza che il curatore dovesse comunicare alcuna disdetta; ciò in quanto l'estinzione del rapporto si produce ex se in sintonia con la funzione pubblicistica dell'amministrazione dei beni pignorati (Cass., Sez.U., n. 11830 del 2013).



10. Si è, peraltro, osservato (Cass., n. 11168 del 2015, in motivazione, paragrafo 3.8.) che diversa ancora è l'ipotesi in cui il pignoramento o il fallimento intervengano con riferimento ad un contratto ad uso diverso o abitativo, «quando è già decorso il termine per l'invio in relazione alla seconda scadenza immotivata ex art. 28 legge n. 392 del 1978 o della comunicazione di rinuncia al rinnovo, di cui all'art. 3 della legge n. 432 del 1998».

In tale ultimo caso - che è diverso da quello che ci riguarda, ove il fallimento è intervenuto persino in periodo antecedente alla prima scadenza e, dunque, ben prima dei sei mesi rispetto alla seconda scadenza - «poiché, per effetto del mancato invio della disdetta o della comunicazione si è verificata la fattispecie di rinnovazione, sebbene per una durata che decorre dopo il pignoramento, cioè dalla scadenza non provocata, si deve ritenere che il contratto locativo sia opponibile alla procedura esecutiva e debba essere rispettato per la durata scaturita dalla rinnovazione, che sarà quella derivante dal primo ed al secondo periodo previsti dalle normative».

11. La mancata autorizzazione alla rinnovazione della locazione, alla seconda scadenza, da parte del giudice delegato, che, invece, ha ordinato la liberazione dell'immobile, ha comportato dunque l'estinzione del rapporto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

12. Va enunciato ai sensi dell'art. 384 c.p.c. il seguente principio di diritto: «In caso di fallimento del locatore e di subentro del curatore, ex art. 80, primo comma, l.fall., nel contratto di locazione immobiliare soggetto al regime vincolistico di cui alla legge n. 431 del 1998, ai fini della rinnovazione della locazione alla seconda scadenza quadriennale, è necessaria l'autorizzazione del giudice delegato, secondo il principio generale di cui all'art. 560 c.p.c., in difetto determinandosi l'estinzione del rapporto; la comunicazione di disdetta da parte del curatore, anche se effettuata in ritardo, e quindi



dopo il termine di sei mesi anteriore alla seconda scadenza, non è conseguentemente necessaria, costituendo mero atto ricognitivo degli effetti già propri della predetta previsione normativa».

13. Le spese del giudizio di legittimità vanno poste, per il principio della soccombenza, a carico del ricorrente si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

rigetta il ricorso; condanna il ricorrente a rimborsare in favore del controricorrente le spese del giudizio di legittimità, che si liquidano in complessivi euro 6.500,00, oltre euro 200,00 per esborsi, rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15%, Iva e cpa; ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso art. 1, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 12 febbraio 2026

Il Presidente
Massimo Ferro

