



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Lina Rubino

Pasquale Gianniti

Roberto Simone

Laura Giraldi

Gabriele Positano

Presidente

Consigliere

Consigliere

Consigliere Rel.

Consigliere

Oggetto:

LOCAZIONE

ABITATIVA

Ud.08/04/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14864/2022 R.G. proposto da:

C Sergio, rappresentato e difeso dall'avvocato ,
-ricorrente-

contro

D Rocco, rappresentato e difeso dagli avvocati
,
-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di L'Aquila n. 444/2022 depositata il 24/03/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio dell' 08/04/2026 dal Consigliere Laura Giraldi.

FATTI DI CAUSA



Con sentenza in data 24.3.2022 la Corte d'Appello di L'Aquila accoglieva l'appello interposto da D Rocco avverso la sentenza pronunciata dal Tribunale di Chieti e con la quale era stata dichiarata la risoluzione per inadempimento di esso conduttore al contratto di locazione stipulato originariamente con T Marco, cui era subentrato, per effetto di aggiudicazione all'esito di procedura esecutiva, C Sergio.

D Rocco aveva dedotto che a seguito di rilevanti lavori dallo stesso svolti nell'immobile negli anni 2012 e 2013, il proprietario T gli aveva solo in parte corrisposto il relativo compenso e, pertanto, gli aveva concesso in godimento, con contratto in data 14.3.2014, il bene per venti anni con l'accordo che nessun canone sarebbe stato richiesto fino a compensazione con il credito residuo per le spese sostenute per i lavori eseguiti. L'immobile era stato poi sottoposto a procedura esecutiva nell'anno 2015 ed aggiudicato al C che aveva preteso il pagamento dei canoni, non corrisposti dal D in virtù degli accordi intercorsi con il precedente proprietario. Questi, ritenendo dunque di non dover versare alcunché, si era opposto all'intimazione di sfratto per morosità proposta dal C .

Il Tribunale di Chieti, ritenuto l'inadempimento del conduttore all'obbligo di versamento dei canoni in favore del nuovo proprietario dell'immobile verso il quale non poteva operare l'invocata compensazione, dichiarava risolto il contratto.

Il D pertanto impugnava la predetta decisione invocando l'erronea applicazione delle disposizioni in materia di vendita forzata ed opponibilità dei diritti all'aggiudicatario.

Il proprietario appellato, costituitosi, contestava le avverse difese ed insisteva nel rigetto dell'impugnazione che veniva, invece, accolta dalla Corte d'Appello di L'Aquila che riteneva che il D fosse stato liberato



dall'obbligazione di pagare i canoni futuri per effetto dell'opponibilità al C del patto di compensazione.

Avverso tale pronuncia C Sergio ha proposto ricorso articolato in quattro motivi.

D Rocco ha resistito con controricorso.

Fissata l'odierna adunanza camerale, solo parte ricorrente ha depositato memoria ex art.378 c.p.c..

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo parte ricorrente censura la sentenza impugnata per «error in iudicando in relazione all'art. 360 n. 3 cpc per erronea e/o falsa applicazione dell'art. 2812 commi IV e V cc, 2924 cc in relazione all'art. 2919 seconda parte cc» per non aver considerato che l'esecuzione è stata attivata dal precedente creditore ipotecario la cui trascrizione è avvenuta antecedentemente a quella del contratto di locazione al quale non è opponibile ratione temporis la liberazione delle pigioni.

Deduce che, riguardando la controversia l'esistenza e l'opponibilità dell'asserito patto di liberazione delle pigioni, a norma dell'art. 2808 c.c. l'ipoteca attribuisce al creditore il potere di espropriare il bene con prevalenza rispetto ai vincoli successivi e il diritto di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita, cristallizzando il suo diritto al momento dell'iscrizione ipotecaria.

Assume che 'sul piano della opponibilità della liberazione dal pagamento delle pigioni future, aspetto nel quale risiede l'errore della Corte territoriale, la disciplina da applicarsi, ai fini dell'opponibilità, è quella di cui all'art. 2812 V comma cpc e non dell'art. 2924 cc, applicabile nel solo caso in cui l'aggiudicazione non si ponga in contrasto con l'art. 2919 cc.'.

Il motivo è infondato.



La corte territoriale, dato atto che il D ha eccepito di non essere tenuto al pagamento dei canoni locatizi in quanto la concessione in godimento, in proprio favore, del bene locato in data 14/3/2014, costituiva il corrispettivo dei lavori di miglioria da esso eseguiti sul predetto immobile, ha ritenuto che la relativa pattuizione contrattuale era opponibile all'aggiudicatario C, poiché, da un lato, contenuta in un contratto trascritto prima del pignoramento e conosciuto dall'aggiudicatario (perché richiamati negli avvisi di vendita), dall'altro, perché conforme agli usi locali. Ha altresì rilevato che il Tribunale di Chieti aveva fornito una interpretazione erronea del citato art. 2924 cod. civ. il quale, in materia di cessioni e liberazioni di pigioni e di fitti non ancora scaduti, prevede espressamente che tali cessioni e liberazioni sono opponibili all'acquirente se trascritte anteriormente al pignoramento o fatte in conformità degli usi locali.

Si osserva che il giudice del gravame ha correttamente applicato al caso di specie l'art.2924 c.c.

L'articolo in questione si inserisce, infatti, nel capo terzo ('effetti della vendita forzata e dell'assegnazione') della prima sezione delle disposizioni in materia di espropriazione forzata ed è diretto a regolare, specificatamente e per quanto di interesse in questa sede, gli effetti delle cessioni e liberazioni di pigioni e di fitti all'esito del procedimento di vendita forzata prevedendone l'inopponibilità all'acquirente aggiudicatario del bene venduto coattivamente salvo che si tratti di cessioni o di liberazioni eccedenti il triennio e trascritte anteriormente al pignoramento o che si tratti di anticipazioni fatte in conformità agli usi locali; la relativa regolamentazione degli effetti della vendita forzata è disciplinata dalla predetta norma e può risultare talvolta anche più favorevole all'aggiudicatario (rispetto alle previsioni normative relative ai rapporti tra debitore e creditore) poiché ciò risponde ad una scelta legislativa operata



a favore della stabilità degli acquisti a seguito di vendita forzata. In relazione a tali acquisiti infatti si è ritenuto di tutelare particolarmente l'aggiudicatario evitando che questi si possa veder opporre atti limitativi del diritto di proprietà, acquisito pur sempre a titolo derivativo, senza averne potuto avere la dovuta conoscenza.

E' pur vero tuttavia che la lettura della norma non può prescindere dal contesto di garanzie normativamente attribuite ai diversi creditori ai fini esecutivi e dagli effetti del pignoramento di cui agli artt.2812, 2918 e 2919 c.c.: in particolare, le cessioni e liberazioni ultratriennali se trascritte sono integralmente opponibili ai sensi degli artt. 2643 n.9 c.c. e 2644 c.c.; al creditore ipotecario possono essere opposte le cessioni e liberazioni trascritte successivamente alla iscrizione dell'ipoteca solo entro il termine di un anno dal pignoramento ed analogamente quelle non trascritte o per un periodo inferiore a tre anni se aventi data certa anteriore al pignoramento (art.2812 c.c.); al creditore pignorante chirografario ed agli intervenuti possono essere opposte le cessioni ultratriennali solo se trascritte prima del pignoramento mentre quelle non trascritte, ma aventi data certa anteriore al pignoramento, solo se per periodi infratriennali ed entro il termine di un anno dal pignoramento (art.2918 c.c.).

In forza del principio di cui all'art.2919 c.c. e della conseguente regola generale di sostanziale equiparazione -ai fini dell'opponibilità degli atti dispositivi del debitore esecutato (e di quello il cui debito sia assistito da garanzia ipotecaria) - delle posizioni di creditore pignorante e aggiudicatario, il regime di cui all'art.2924 c.c. deve allora leggersi in accordo con le citate norme, potendo disporre, quindi, l'aggiudicatario anche di una tutela maggiore rispetto a quella assicurata dalla predetta disposizione di carattere generale.

Quanto, specificatamente, all'art.2812 c.c. invocato dal ricorrente, il relativo valore precettivo si ricollega al fatto che l'ipoteca si estende anche



ai frutti civili dell'immobile oggetto della garanzia reale dell'ipoteca, e deve quindi `essere individuato tenendo conto della complessiva sua ratio, ravvisata nel fatto che il legislatore ha inteso contemperare la facoltà di disposizione del proprietario del bene (che, avendo bisogno di danaro, utilizza la cessione di corrispettivi futuri di locazione) con la esigenza di mantenere integra la garanzia reale del creditore ipotecario, suscettibile di essere, in maggiore o minore misura, ridotta per gli effetti riflessi di pregressi atti dispositivi del proprietario, che vengano a diminuire il presumibile ricavato complessivo della vendita forzata del bene ipotecato quando non tutti i frutti civili dell'immobile, maturati nel periodo successivo al pignoramento, possano essere acquisiti alla procedura espropriativa.' (Cass. n.18194/2007).

Quindi con riferimento all'art.2812 c.c., il regime di opponibilità delle cessioni e liberazioni nei confronti del creditore ipotecario procedente risulta più favorevole all'aggiudicatario, che se ne può avvalere, non potendosi elidere con la vendita la garanzia apprestata normativamente al relativo credito.

Premessa dunque la corretta individuazione della norma generale applicabile al caso di specie da parte del giudice del gravame, e premessa altresì la lettura coordinata di tale norma con le altre citate, deve ritenersi che l'opponibilità della cessione dei fitti (o dell'accertato patto di compensazione all'aggiudicatario) segue, per la parte attinente alla trascrizione delle cessioni, la disciplina di cui all'art.2812 c.c. atteso che il creditore procedente godeva di garanzia ipotecaria.

Tale conclusione non può tuttavia incidere sulla diversa *ratio decidendi* che sorregge la motivazione della sentenza impugnata per quanto *infra* esposto con riguardo al motivo di ricorso che segue.

Con il secondo motivo si censura la sentenza impugnata per «Error in iudicando in relazione all'art. 360 n. 3 cpc per violazione e/o falsa



applicazione dell'art. 2924 cc.» in quanto, oltre che non applicabile alla fattispecie, non tiene conto dell'inopponibilità della asserita liberazione dai canoni futuri per difetto di conoscibilità dalla nota di trascrizione.

Il motivo è inammissibile.

Ed infatti con esso si lamenta che la corte territoriale non ha rilevato che dalla nota di trascrizione del contratto di locazione non si evinceva il patto relativo al versamento dei canoni opposto dal conduttore all'aggiudicatario.

Si rileva tuttavia che il giudice del gravame dopo aver affermato che il patto di compensazione era opponibile al C siccome trascritto in epoca anteriore al pignoramento conosciuto dall'aggiudicatario perché richiamato negli avvisi di vendita, ha altresì motivato rilevando che 'in ogni caso, nella specie sussiste anche l'altro presupposto di legge, relativo al trattarsi di "anticipazioni fatte in conformità agli usi locali". Difatti, la concessione del bene a scomputo dei lavori, con la compensazione tra credito maturato dal conduttore per lavori di ristrutturazione eseguiti sulla cosa locata e debito di questi per canoni di locazione a scadere era all'epoca prassi invalsa, tanto a livello locale, quanto a livello nazionale, non solo nei rapporti tra privati, ma anche in quelli tra privati ed enti pubblici, al fine di agevolare la locazione di immobili in condizioni fatiscenti, consentendo la valorizzazione dei lavori di ristrutturazione eseguiti dal conduttore sulla cosa locata in termini di sconto (o scomputo) sui canoni di locazione.'

In tal modo la decisione è fondata su due distinte *rationes decidendi* di cui una, quella relativa alla conformità del patto agli usi locali non è stata impugnata dal ricorrente.

Ed allora si rileva che qualora la decisione di merito si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee



a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza delle censure mosse ad una delle *rationes decidendi* rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa (Cass. n. 5102/2024, Cass. n.15399/2018).

Per le questioni, dunque, riguardanti l'omessa trascrizione del patto, così come la relativa opponibilità all'aggiudicatario, il motivo non risulta assistito da concreto interesse ed il relativo esame ne risulta, pertanto, precluso.

Con il terzo motivo il ricorrente lamenta «Error in iudicando, in relazione all'art. 360 comma I n. 3 cpc per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1372 cc e artt. 1362 e segg. cc,» in quanto la motivazione appare inadeguata e non consente la ricostruzione dell'iter logico seguito dal giudice per attribuire all'atto negoziale un determinato contenuto o per violazione delle regole ermeneutiche.

La doglianza è inammissibile.

Con essa si lamenta sia la violazione dell'art.1362 c.c. sia quella dell'art.1372 c.c..

Ed allora la prima violazione non è adeguatamente illustrata alla stregua dei principi più volte enunciati da questa Corte secondo cui la parte che censura il significato attribuito dal giudice di merito deve dedurre la specifica violazione dei criteri di ermeneutica contrattuale di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., la cui portata è generale, o il vizio di motivazione sulla loro applicazione, indicando altresì nel ricorso, a pena d'inammissibilità, le considerazioni del giudice in contrasto con i criteri ermeneutici ed il testo



dell'atto oggetto di erronea interpretazione (Cass. n.2360/2025, Cass. n.4460/2020, Cass.n.16057/2016).

Nella specie, al contrario, parte ricorrente non censura i singoli criteri di ermeneutica se non con riferimento 'anche' al criterio della valutazione del comportamento complessivo delle parti, ritenendo invece che l'interpretazione offerta dal giudice dell'impugnazione sia contraria al senso letterale del testo 'improbabile e forzata (e comunque non esigibile), un'interpretazione creativa del testo... quanto il procedimento interpretativo impone invece di dare rilievo in via principale al significato letterale delle parole che tuttavia non viene neppure enunciato.'

Tanto meno la parte riproduce i passaggi contestati della sentenza impugnata.

La motivazione della decisione è peraltro chiara in ordine ai criteri interpretativi del testo adottati e la Corte d'Appello di L'Aquila così si esprime: "Invero, secondo quanto disposto dall'art. 1362 cod. civ., nell'interpretare il contratto si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole; inoltre, ai sensi del successivo art. 1363 cod. civ., le clausole del contratto si interpretano le une per mezzo delle altre, attribuendo a ciascuna il senso che risulta dal complesso dell'atto. Nel detto ordine di concetti, va allora considerato l'inequivoco contenuto del contratto di locazione del 14.03.2014, in cui risulta così testualmente scritto, alle pagine 1 e 2:..." e ancora "In tale contesto – essendo per un verso i lavori già ultimati e per altro verso il credito del D certo, liquido ed esigibile – deve ritenersi che la volontà comune delle parti fosse quella di prevedere l'estinzione del credito vantato dal D nei confronti del Tritapepe per i lavori edili eseguiti sull'immobile a lui appartenente, attraverso la concessione in godimento dell'immobile al D medesimo, considerando pertanto già adempiuta da parte del conduttore l'obbligazione di pagamento dei canoni



di locazione a scadere, avendo questi eseguito sull'immobile i lavori anzidetti. La detta ricostruzione della volontà delle parti – nel senso di considerare già liberato il D dall'obbligo di pagamento dei canoni a scadere – risulta avvalorata dall'ultima parte dell'articolo 8 del contratto di locazione..” “Ne consegue la conferma del fatto che il D dovesse considerarsi liberato dall'obbligazione di pagare i futuri canoni a scadere, avendo a ciò già provveduto con l'esecuzione dei lavori di miglioramento dell'immobile, qualificato “vetusto e fatiscente” prima dell'esecuzione di tali lavori.”

I criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 e ss. c.c. risultano dunque correttamente applicati ed il percorso motivazionale risulta coerente e logico, mentre deve ribadirsi che il sindacato di legittimità non può investire il risultato interpretativo in sé, il quale appartiene all'ambito dei giudizi di fatto, riservati al giudice di merito, ma afferisce solo alla verifica del rispetto dei canoni legali di ermeneutica e della coerenza e logicità della motivazione addotta, con conseguente inammissibilità di ogni critica alla ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca in una diversa valutazione degli stessi elementi di fatto da questi esaminati (Cass. n.16057/2016).

E ciò a prescindere dal fatto che i lavori erano stati eseguiti dal D certamente prima della stipula del contratto di locazione che quindi anche il relativo corrispettivo era già dovuto a quella data e non occorre dare contezza in contratto di un ulteriore pagamento anticipato dei canoni, mentre solo l'obbligo di consentire il godimento del bene concesso in locazione sarebbe maturato giorno per giorno.

Neppure è correttamente dedotta la violazione dell'art.1372 c.c.

Il giudice del gravame non ha infatti assunto che il C subentra nella posizione debitoria dell'originario proprietario quanto all'obbligo di versamento del corrispettivo dei lavori, ma ha soltanto affermato, in



ossequio al disposto di cui all'art.2924 c.c., l'opponibilità del patto di compensazione stipulato tra le parti originarie locatrice e conduttrice.

Con il quarto motivo il ricorrente si duole conclusivamente della «Violazione e/o falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360 n 3 cpc, degli artt. 1587, 1588, 1590 c.c.» per essersi reso il D inadempiente alle obbligazioni proprie del conduttore e per aver di fatto rimosso nell'interezza, demolendo gran parte dell'immobile, tutte le opere e gli interventi che avrebbero determinato il suo credito che poi ha dato fonte al contratto di locazione della durata di venti anni. In conseguenza di ciò, si sarebbe prodotta 'rinuncia e abdicazione a tutte le difese svolte e alla stessa resistenza in giudizio nel corso del presente procedimento – cessazione della materia del contendere – ragion fattasi'.

Il motivo è inammissibile.

Con esso, infatti, si intende sottoporre a questa Corte ogni giudizio in merito all'effettiva situazione di fatto relativa all'immobile creatasi nel corso del procedimento di appello, non tenuta in considerazione dal giudice del gravame, situazione che, attenendo al merito della controversia, non può essere esaminata in questa sede.

D'altra parte, la domanda di cessazione della materia del contendere risulta, per espressa deduzione di parte ricorrente, proposta solo con le note di trattazione nel corso del procedimento di appello cui non risulta essere intervenuta, pur se non necessaria, alcuna adesione da parte della appellata che, anzi, anche in questa sede, ha escluso il venir meno dell'interesse alla pronuncia di merito e dalla quale non si evince in alcun modo la cessazione dei contrasti tra le parti in relazione alle rispettive spettanze.

Infatti 'la cessazione della materia del contendere si ha per effetto della sopravvenuta carenza d'interesse della parte alla definizione del giudizio,



postulando che siano accaduti nel corso del giudizio fatti tali da determinare il venir meno delle ragioni di contrasto tra le parti e da rendere incontestato l'effettivo venir meno dell'interesse sottostante alla richiesta pronuncia di merito', spettando peraltro al giudice del merito la valutazione della persistenza dell'interesse stesso.(Cass. n.30251/2023, Cass.n.19568/2017, Cass. n. 10553/2009)

All'infondatezza del primo motivo ed alla inammissibilità dei successivi segue il rigetto del ricorso.

La particolarità della questione nonché l'esito alterno delle decisioni di merito giustificano la compensazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Compensa le spese del giudizio di legittimità tra le parti.

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

Così deciso in Roma l'8.4. 2026 nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Dott.ssa Lina Rubino

