

## CIVILE E PROCESSO

18 Ottobre 2016

### (Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 3, ordinanza n. 20952/16; depositata il 17 ottobre)

**Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 3, ordinanza 13 luglio – 17 ottobre 2016, n. 20952**

*Presidente Amendola – Relatore Rubino*

*Ragioni in fatto e in diritto della decisione*

È stata depositata in cancelleria la presente relazione:

"A.L. propone ricorso per cassazione articolato in tre motivi nei confronti del Fallimento del (*omissis*) s.r.l., per la cassazione della sentenza n. 2695/ 2014 depositata dalla Corte d'Appello di Venezia in data 30.12.2014, con la quale la corte territoriale rigettava la domanda di accertamento dell'obbligo del terzo proposta dal fallimento nei confronti di (OMISSIS) S.r.l. limitatamente ai canoni dovuti fino ad aprile 2010, mentre confermava l'accoglimento della domanda di accertamento dell'obbligo del terzo proposta nei suoi confronti, quanto al suo obbligo di corrispondere al padre A.M. i canoni di locazione per un immobile adibito ad abitazione dal 15.11.2005 al 13.11.2013.

Resiste con controricorso il Fallimento.

Il ricorso può essere trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 376, 380 bis e 375 cod. proc. civ., in quanto appare destinato ad essere dichiarato manifestamente infondato.

Non sussiste la denunciata violazione dell'art. 1277 c.c. in quanto la corte d'appello non ha negato la facoltà del debitore, attuale ricorrente, di estinguere il suo debito verso il padre relativo al pagamento del canone di locazione mediante versamento di denaro contante, ha semplicemente affermato che di tali versamenti, prolungatisi per anni, non vi fosse alcuna prova né riscontro obiettivo anche indiretto al di fuori di una dichiarazione proveniente dalle stesse parti e formata nel 2012, ovvero ad anni di distanza dai pagamenti, che avrebbero dovuto avere inizio nel 2005 ed in coincidenza con la proposizione dell'appello.

Neppure sussiste la denunciata violazione dell'art. 2917 c.c. laddove la corte territoriale ha ritenuto inopponibile al Fallimento la risoluzione del contratto di locazione tra i signori A. in quanto registrata in data successiva a quella della notifica del pignoramento presso terzi e quindi priva, fino al giorno della registrazione, della certezza della data, necessaria ai fini della opponibilità dell'anno ai terzi (v. Cass. n. 3024 del 2002; Cass. n. 4058 del 1997). Ne consegue che correttamente la scrittura privata di risoluzione anticipata del contratto di locazione non è stata considerata opponibile al creditore pignorante perché ha acquistato data certa solo successivamente al pignoramento, mediante la registrazione.

La proposta eccezione di legittimità costituzionale dell'art. 2917 c.c. proposta per contrasto con gli artt. 2 e 41 Cost. appare manifestamente infondata.

Innanzitutto, non ne è chiara la rilevanza, atteso che in sentenza si parla di risoluzione del contratto di locazione, e non di recesso, inoltre lo scioglimento unilaterale dal rapporto di locazione è regolato dalle norme appunto sulla locazione e dalle pattuizioni concluse dalle parti e non dall'art. 2917. La predetta norma non impedisce affatto al conduttore di un contratto di locazione di recedere in qualsiasi momento senza per questo esser tenuto al pagamento dei canoni in favore del creditore precedente.

Essa detta solo una regola generale, in nulla impeditiva della facoltà del conduttore di sciogliersi dal rapporto di locazione, che si applica alla locazione come a qualsiasi altro rapporto dal quale possa derivare un credito in capo al debitore esecutato, che impone, ai fini della opponibilità della cessazione del rapporto creditorio alla procedura esecutiva, che questa modificazione dei rapporti preesistenti abbia data certa precedente al pignoramento.

Si propone pertanto la declaratoria di rigetto del ricorso".

Il Fallimento resiste con controricorso.

La parte ricorrente non ha depositato memoria.

A seguito della discussione sul ricorso, tenuta nella Camera di consiglio, il Collegio ha condiviso solo in parte i motivi in fatto ed in diritto esposti nella relazione.

Ritiene infatti fondato il secondo motivo di ricorso per le considerazioni che seguono.

L'A. ha esercitato il recesso dal contratto di locazione preesistente concluso con il padre, debitore pignorato, in data 30 aprile 2010, precedente alla notifica del pignoramento presso terzi, ed ha effettuato la registrazione di tale modifica contrattuale in data successiva (18 maggio 2010) ma nei termini previsti dalla legge di venti giorni dal recesso per eseguire una tempestiva registrazione.

La questione sottoposta all'attenzione della corte è se la disposizione normativa contenuta nell'art. 2917 c.c., che rende inopponibile al creditore pignorante le cause di estinzione del credito verificatesi successivamente al pignoramento, possa impedire al soggetto conduttore di risolvere il contratto di locazione abitativa anche successivamente alla notifica del pignoramento presso terzi.

In particolare, il ricorrente richiede alla Corte:

- se l'art. 2917 c.c. impedisca l'opponibilità della risoluzione del contratto di locazione al creditore pignorante a far data dall'evento risolutivo, laddove essa sia intervenuta prima del pignoramento e sia stata registrata dopo ma nel rispetto dei termini di legge;
- se la risoluzione del contratto di locazione intervenuta prima del pignoramento e registrata dopo sia opponibile al creditore pignorante quanto meno dalla data della registrazione.

La registrazione del recesso dell'A. dal contratto di locazione esistente con il padre è intervenuta in tempo successivo alla notifica del pignoramento presso terzi eseguita dal creditore Fallimento sui canoni di locazione da lui dovuti al padre: ciò, a norma dell'art. 2917 c.c. può rendere inopponibile al creditore pignorante lo scioglimento del rapporto (e quindi sussistente il credito relativo al pagamento dei canoni di locazione) per il periodo precedente alla registrazione stessa in quanto fino a quel momento) esso è privo di data certa.

Tuttavia, la norma di cui all'art. 2917 c.c. è volta esclusivamente a disciplinare il regime di opponibilità al creditore pignorante dei fatti estintivi della obbligazione e fissa la regola della inopponibilità al pignoramento degli eventi successivi estintivi del credito, al fine di evitare atti dispositivi successivi da parte del debitore volti a disperdere un elemento costitutivo della sua garanzia patrimoniale già asservito, mediante il pignoramento, alla soddisfazione degli interessi del creditore pignorante.

Essa non può avere invece una efficacia limitativa della libertà negoziale non del soggetto debitore ma del terzo pignorato nei rapporti di durata, e quindi non può impedire l'efficacia del recesso del conduttore da un rapporto continuato quale il rapporto di locazione che venga esercitato secondo le regole tipiche di quel rapporto, anche quando i frutti civili periodicamente derivanti da quel rapporto (i canoni di locazione) siano stati oggetto di pignoramento. Si deve pertanto ritenere che, laddove sul bene immobile oggetto di pignoramento preesista un contratto di locazione (che instaura un tipico rapporto di durata), la regola di cui all'art. 2917 c.c. non possa incidere sulla libertà del conduttore di sciogliersi dal contratto secondo le regole di quel particolare rapporto di locazione.

In definitiva, il terzo pignorato non può essere costretto a proseguire contro la sua volontà il rapporto di locazione, qualora abbia la facoltà di sciogliersene secondo le regole che disciplinano il suo rapporto, sol perché i canoni siano stati oggetto di pignoramento. È discussa in giurisprudenza al più la questione - che non risulta oggetto di ricorso - delle modalità del recesso, ed in particolare l'individuazione del soggetto al quale deve essere indirizzata la comunicazione del recesso, se al proprietario che, qualora non sia custode, non è abilitato a "gestire" il contratto o al custode (in proposito v. Cass. n. 8695 del 2015 e Cass. n. 13587 del 2011). In accoglimento del secondo motivo di ricorso la sentenza impugnata va pertanto cassata, e la causa rimessa alla Corte d'Appello di Venezia in diversa composizione.

*P.Q.M.*

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'Appello di Venezia in diversa composizione.

11

© Copyright 2016 - Tutti i diritti riservati - Infogiuridica S.p.A. - P. IVA 12858940153

 Associata Unione Stampa Periodica Italiana

Distribuito da  GIUFFRÈ EDITORE