



Mi 20952/16

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Presidente -

LOCAZIONE
ABITATIVA

Dott. ULIANA ARMANO - Consigliere -

Dott. RAFFAELE FRASCA - Consigliere -

Ud. 13/07/2016 CC

Dott. LINA RUBINO - Rel. Consigliere -

R.G.N. 17307/2015

Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA - Consigliere -

Rep.

non 20952

CI.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 17307-2015 proposto da:

Al

) giusta

procura a margine del ricorso;

- *ricorrente* -

contro

FALLIMENTO CENTRO SRI, in persona del
Curatore, elettivamente domiciliato in ROMA,

)
CICCOTTI,

) giusta procura

speciale a margine del controricorso;

- *controricorrente* -

5742
16
L. A.

avverso la sentenza n. 2695/2014 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA del 3/12/2014, depositata il 30/12/2014;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/07/2016 dal Consigliere Relatore Dott. LINA RUBINO;
udito l'Avvocato Sabina Ciccotti (delega avvocato Fabio Fantin) difensore del controricorrente che si riporta agli scritti.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

E' stata depositata in cancelleria la presente relazione :

“Luca _____ propone ricorso per cassazione articolato in tre motivi nei confronti del Fallimento del Centro _____ 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 Ami. Dent. 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 Michele _____ 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 all'fallimento la risoluzione del contratto di locazione tra i signori _____ 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'atto 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 procedente.

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.

Il debitore 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'Anzigliero dal contratto di locazione esistente con il padre è intervenuta in tempo successivo alla notifica del pignoramento presso terzi eseguita dal creditore l'allimento 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. 2917c.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.

E' 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.

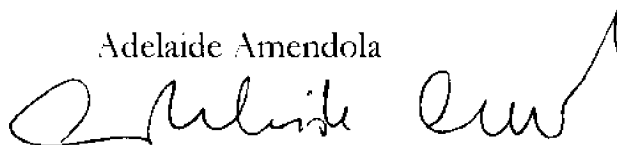
P.Q.M.

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.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte di cassazione il 13 luglio 2016

Il Presidente

Adelaide Amendola



IL CANCELLIERE
Paola Francesca CAMPOLI

Ric. 2015 n. 17307 sez. M3 - ud. 13-07-2016

-6-

DEPOSITO IN CANCELLERIA
oggi. 13 OTT 2016
IL CANCELLIERE
Paola Francesca CAMPOLI



L. R.