



**ORIGINALE**

20341-2010

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto  
Contratto di locazione  
risolto dal giudice  
di pace  
di provvista esecutiva

R.G.N. 16440/2006

Cron. 20364

Rep. 6924

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTO PREDEN - Presidente - Ud. 21/06/2010
- Dott. CAMILLO FILADORO - Consigliere - PU
- Dott. ALFONSO AMATUCCI - Consigliere -
- Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Rel. Consigliere -
- Dott. RAFFAELLA LANZILLO - Consigliere -

contributo  
unificato

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 16440-2006 proposto da:

SAN LUCA S.R.L. 006193051007, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Sig.ra CRISTINA BERNI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CRESCENZIO 25, presso lo studio dell'avvocato IERADI ANTONIO, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati FAINA AMBRA, giusta delega a margine del ricorso, GENTILI AURELIO con procura speciale del Notaio Avv. CARLO AURELI in ROMA del 31/05/2010 rep. n. 32876;

2010

1382

- ricorrente -

**contro**

PR.UM. PROMOZIONI IMMOBILIARI GENERALI S.P.A.  
00802410589, in persona del suo legale  
rappresentante pro tempore Ing. ENRICO MARIA  
ANTONELLI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE  
MAZZINI 117, presso lo studio dell'avvocato PETILLO  
FRANCESCO, che la rappresenta e difende giusta  
delega in calce al controricorso;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 3936/2005 della CORTE  
D'APPELLO di ROMA, SEZIONE SECONDA CIVILE, emessa il  
19/09/2005, depositata il 10/11/2005 R.G.N.  
4566/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 21/06/2010 dal Consigliere Dott.  
ADELAIDE AMENDOLA;

udito l'Avvocato VINCENZO BRUNETTI (per delega  
dell'Avv. AURELIO GENTILI);

udito l'Avvocato FRANCESCO PETILLO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. GIAMPAOLO LECCISI che ha concluso per  
il rigetto del ricorso.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'iter processuale può essere così ricostruito sulla base della sentenza impugnata.

Con sentenza del 31 ottobre 2003 il Tribunale di Roma rigettava l'opposizione all'esecuzione proposta da San Luca s.r.l. avverso l'ingiunzione di rilascio promossa da Confina s.r.l. Affermava il giudice di prime cure che il contratto locativo stipulato dal custode durante l'esecuzione immobiliare era venuto meno a seguito del decreto di trasferimento del bene staggito.

Proposto gravame principale da San Luca s.r.l. e incidentale da PR.IM. Promozioni Immobiliari Generali s.p.a., la Corte d'appello di Roma, in data 10 novembre 2005, ~~la~~ respingeva.

Avverso detta pronuncia ha proposto ricorso per cassazione San Luca s.r.l., formulando tre motivi.

PR.IM. Promozioni Immobiliari Generali s.p.a. ha notificato controricorso.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

**1** Col primo motivo l'impugnante lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 7, 27 e 41 legge n. 392 del 1978 per avere il giudice di merito illegittimamente disapplicato la disciplina in materia di locazioni commerciali, facendo segnatamente malgoverno dei principi enunciati nella sentenza n. 459 del 1994, pur richiamati

dal decidente. E invero in tale arresto il Supremo Collegio aveva affrontato, e risolto positivamente, la questione della validità della clausola, inserita nel contratto stipulato dal custode, con la quale era stata prevista la risoluzione del contratto di locazione per effetto della vendita forzata del bene, laddove nella fattispecie la mancanza di una pattuizione di tal fatta, unita alla sanatoria dei canoni pregressi lasciati insoluti dall'Istituto Gabriele D'Annunzio e afferenti a un rapporto di locazione registrato e avente data certa anteriore al pignoramento, imponevano di ritenere l'opponibilità del contratto all'acquirente del bene a seguito di procedura d'asta.

**2** Le critiche sono infondate.

Esse hanno ad oggetto l'affermazione del giudice di merito secondo cui i poteri di gestione del bene staggito attribuiti al custode giudiziario che, autorizzato dal giudice, aveva locato l'immobile, non potevano travalicare i limiti temporali della procedura esecutiva, segnatamente evidenziando l'irrilevanza del fatto che la vendita coattiva fosse intervenuta poco dopo la formalizzazione del rapporto, trattandosi di un rischio contrattuale previsto e prevedibile, connesso allo stato giuridico del bene locato o volontariamente assunto dal conduttore.

2.1 A confutazione delle censure è allora sufficiente rilevare che, a norma dell'art. 2923 cod. civ., le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, con disposto che, sia pure a contrario, convalida l'inapplicabilità della regola *emptio non tollit locatum* nei confronti dell'acquirente della cosa pignorata, allorché la locazione sia stata stipulata dal custode.

Il principio è stato del resto espressamente e a più riprese ribadito nella giurisprudenza di legittimità: nella sentenza 15 marzo 1990, n. 2119, questa Corte ha escluso dall'area di operatività della normativa speciale in tema di locazione di immobili urbani il contratto di locazione stipulato, su autorizzazione del giudice, dal custode di un bene immobile sottoposto a sequestro giudiziario, segnatamente evidenziando che tale contratto, finalizzato ad esigenze pubblicistiche processuali di amministrazione giudiziaria, e non suscettibile di scadenza successiva alla cessazione della misura cautelare, non può rientrare nelle previsioni della disciplina vincolistica.

Nella medesima prospettiva le sezioni unite (Cass. civ. sez. un. 20 gennaio 1994, n. 459) hanno poi precisato che l'art. 2923 cod. civ. contiene in sé anche la proposizione normativa (opposta, a quella positiva in esso espressa), secondo cui le locazioni posteriori al pignoramento (o

comunque non aventi data certa anteriore) non sono opponibili all'acquirente, da tanto deducendo che la locazione di immobile acquisito alla massa fallimentare, stipulata dal curatore del fallimento ai sensi dell'art. 560, secondo comma, cod. proc. civ. è contratto la cui durata risulta *naturaliter* contenuta nei limiti della procedura concorsuale.

Contrariamente a quanto assume il deducente, quindi, la sentenza impugnata è perfettamente in linea con gli enunciati di questo Supremo Collegio, dei quali il decidente ha fatto coerente e corretta applicazione.

**3** Si prestano a essere scrutinati congiuntamente, per la loro evidente connessione, i successivi due motivi di ricorso.

Col secondo la società ricorrente denuncia violazione dei principi in materia di presupposizione sanciti dal comb. disp. degli artt. 1353 e 1362 cod. civ. sotto il profilo che giammai essa avrebbe sanato l'ingentissima morosità del precedente conduttore se avesse potuto *presupporre* che tutto ciò sarebbe durato per soli due mesi.

**3.1** Col terzo motivo si deduce omessa, insufficiente ed erronea motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio costituito dal contratto di locazione ad uso commerciale esistente da data certa, anteriore al

pignoramento, nel quale San Luca s.r.l. era subentrata e che era, in quanto tale opponibile all'aggiudicatario.

4 Osserva il collegio che le doglianze, le quali vertono sulla pretesa corresponsione delle pigioni lasciate impagate dall'Istituto Gabriele D'Annunzio, introducono temi di indagine non trattati nella sentenza impugnata e quindi nuovi. Conseguentemente, in applicazione del principio per cui i motivi del ricorso per cassazione devono investire questioni già comprese nel "*thema decidendum*" del giudizio di appello, il ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità delle censure, aveva l'onere non solo di allegarne l'avvenuta deduzione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo aveva fatto, onde dar modo alla Corte di controllare *de visu* la veridicità di tale asserzione (confr. Cass. civ. sez. lav. 28 luglio 2008, n. 20518; Cass. civ. 1°, 31 agosto 2007, n. 18440).

Nell'assenza di qualsivoglia allegazione al riguardo, i motivi devono ritenersi inammissibili.

In definitiva il ricorso deve essere integralmente rigettato.

Segue la condanna del ricorrente al pagamento delle spese di giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, liquidate in complessivi euro 2.500 (di cui euro 200 per spese), oltre IVA e CPA come per legge.

Roma 21 giugno 2010

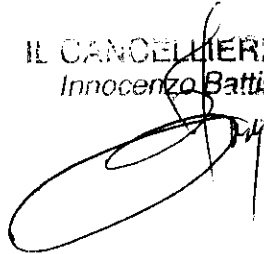
L'ESTENSORE



IL PRESIDENTE



IL CANCELLIERE C1  
Innocenzo Battista



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 28 SET. 2010

IL CANCELLIERE C1  
Innocenzo Battista

