



**REPUBBLICA ITALIANA**

Oggetto

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

Revocatoria  
contratto  
locazione.

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

R.G.N. 5080/2007

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 16652

Dott. ALDO CECCHERINI - Presidente - Rep. 2832  
Dott. RENATO BERNABAI - Consigliere - Ud. 26/05/2014  
Dott. ANTONIO DIDONE - Rel. Consigliere - PU  
Dott. CARLO DE CHIARA - Consigliere -  
Dott. LOREDANA NAZZICONE - Consigliere -  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 5080-2007 proposto da:

MARCHESE ENZO (c.f. MRCNZE43H12E535S), elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 9, presso l'avvocato NOTARO GIANCARLO, che lo rappresenta e difende, giusta procura in calce al ricorso;

**- ricorrente -**

**contro**

2014

1080

CCC COSTRUZIONI CIVILI CERASI S.P.A. (P.I. 00906711007), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA

MONTE ZEBIO 19, presso l'avvocato DE PORCELLINIS  
CARLO, rappresentata e difesa dall'avvocato CARLO  
ABBATE, giusta procura a margine del controricorso;

**- controricorrente -**

**contro**

FALLIMENTO DUE PONTI S.R.L.;

**- intimato-**

avverso la sentenza n. 3258/2006 della CORTE  
D'APPELLO di ROMA, depositata il 10/07/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 26/05/2014 dal Consigliere Dott. ANTONIO

DIDONE;

udito, per il ricorrente, l'Avvocato G. NOTARO che  
ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito, per la controricorrente, l'Avvocato C. DE  
PORCELLINIS, con delega, che ha chiesto il rigetto  
del ricorso;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il  
rigetto del ricorso.



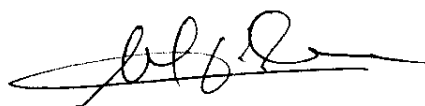
## Svolgimento del processo

1.- Il Tribunale di Roma ha accolto la domanda di revocatoria fallimentare ex art. 67 l. fall. di un contratto di locazione per notevole sproporzione delle prestazioni proposta dal curatore del fallimento della s.r.l. Due Ponti nei confronti di Enzo Marchese condannando il convenuto al pagamento della somma mensile di euro 300,00 in favore del fallimento dalla domanda sino al decreto di trasferimento dell'immobile e da tale momento in favore dell'aggiudicatario, s.p.a. Costruzioni Civili Cerasi, intervenuto nel corso del giudizio.

Con la sentenza impugnata (depositata in data 10.7.2006)

la Corte di appello di Roma ha confermato la decisione del tribunale rigettando l'appello proposto dal convenuto, il quale lamentava che erroneamente fosse stato ritenuto ammissibile l'intervento dell'aggiudicatario, che non fosse stata ritenuta la sopravvenuta carenza di interesse del curatore e, infine, l'erronea quantificazione del danno, operata dal tribunale in via equitativa, sulla base di consulenza di parte del curatore.

Contro la sentenza di appello Enzo Marchese ha proposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi.



Resiste con controricorso la s.p.a. C.C.C.

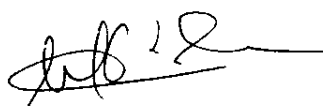
Non ha svolto difese la curatela intimata.

Nel termine di cui all'art. 378 c.p.c. parte controricorrente ha depositato memoria.

#### Motivi della decisione

2.1.- Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2901, 2902 c.c., 100, 111 c.p.c. e 67 l. fall. e invoca il principio enunciato da questa Corte secondo il quale l'alienazione dell'immobile locato in pendenza del giudizio promosso per la revoca del contratto di locazione, comporta il venir meno dell'interesse della procedura rispetto alla dichiarazione di inefficacia del contratto (Sez. n. 8419/2000). Deduce - concordemente con la giurisprudenza richiamata - che nella concreta fattispecie non sarebbe applicabile l'art. 111 c.p.c. non essendosi verificato alcun trasferimento del diritto controverso. In ordine all'azione revocatoria il trasferimento del bene comportava la cessazione della materia del contendere.

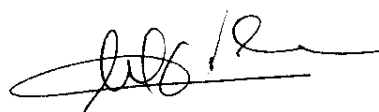
2.2.- Con il secondo motivo il ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 166, 167, 183 e 268 c.p.c. lamentando che non sia stato ritenuto



inammissibile, perché tardivo, l'intervento della società aggiudicataria, senza tenere conto della preclusioni maturate.

2.3.- Con il terzo motivo il ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2697 c.c., 115 e 116 c.p.c. lamentando che sia stata conferita valenza di prova esclusiva per la quantificazione del danno ad una consulenza tecnica di parte e conferita ai valori di mercato delle locazioni degli immobili secondo le comuni nozioni rilievo di fatto notorio ai sensi dell'art. 115 c.p.c. tale da esonerare l'attore dal fornire la prova del valore locativo.

3.1.- Il primo motivo è fondato nei limiti infrascritti. Il Collegio intende dare continuità all'insegnamento giurisprudenziale - invocato da parte ricorrente - per il quale nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto del contratto di locazione per la cui revoca il curatore fallimentare abbia agito nei confronti del conduttore, non si verifica alcun fenomeno di successione ex art. 111 c.p.c. perché «con la vendita forzata dell'immobile si trasferisce la locazione, nei limiti di opponibilità previsti dall'art. 2923 cod. civ., ma non certo il diritto,

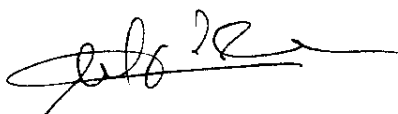


ricorrendone i presupposti, di farne dichiarare l'inefficacia; tale diritto, infatti, resta funzionalmente collegato con l'esecuzione collettiva>> (Sez. 1, n. 8419/2000).

Principio la cui applicazione rende inammissibile l'intervento dell'aggiudicatario nel giudizio di revoca promosso dal curatore ex art. 67 l. fall.

D'altra parte, è costante l'insegnamento per il quale dopo la dichiarazione di fallimento del debitore, la legittimazione a proporre le azioni a tutela della massa - tra cui la revocatoria fallimentare - spetta, in via esclusiva, al curatore e ciò comporta l'esclusione della legittimazione del singolo creditore ad esperire le azioni predette e ad intervenire in via principale nel giudizio all'uopo promosso dal curatore (Sez. 1, Sentenza n. 3906/2009; Sez. U, Sentenza n. 29420/2008). Per converso, nella concreta fattispecie l'aggiudicatario è intervenuto per chiedere la pronuncia della condanna al pagamento della somma mensile - dal momento dell'aggiudicazione - direttamente in proprio favore. Si che non si trattava di mero intervento adesivo.

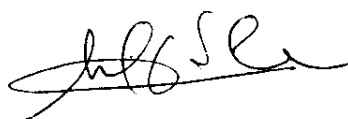
Pertanto, in tali limiti il primo motivo è fondato (con



assorbimento consequenziale del secondo) e dal suo parziale accoglimento discende la cassazione (senza rinvio) dell'impugnata sentenza limitatamente ai rapporti tra il ricorrente e la società aggiudicataria, il cui intervento va dichiarato inammissibile.

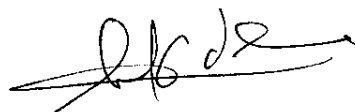
3.2.- E' infondata, per contro, la prima censura nella parte in cui invoca la pronuncia n. 8419/2000 per farne derivare la carenza di interesse del curatore a proseguire nel giudizio intrapreso ch  proprio quella pronuncia invocata dal ricorrente spiega che la persistenza dell'interesse a coltivare la revocatoria discende dall'esistenza di una domanda di danni. Domanda in concreto proposta dal curatore fallimentare (e accolta).

Secondo la pi  recente giurisprudenza di questa Sezione, pronunciata dal giudice la revoca di un contratto di durata, qual   la locazione, il conduttore non pu  ulteriormente opporre al fallimento il proprio titolo contrattuale di godimento del bene locato; bene di cui il curatore potr  perci  riacquisire la libera disponibilit . Inoltre, l'eventuale protrarsi del godimento del bene da parte del conduttore, a partire dal momento in cui il contratto ha cessato di esser opponibile al fallimento (momento che deve



identificarsi con quello di proposizione della domanda, cui retroagiscono gli effetti costitutivi della pronuncia giudiziale), non trova più idonea giustificazione causale - nei riguardi del fallimento - nelle previsioni del contratto medesimo: di modo che, a partire da quel momento, il curatore ha titolo per pretendere la corresponsione di una somma idonea a compensare il fallimento del mancato godimento del bene in questione, senza necessaria correlazione con l'ammontare del canone pattuito, come tale non più opponibile alla massa (Sez. 1, n. 16905/2003).

Talché, nei rapporti con la curatela, il ricorso va respinto, posto che anche il terzo motivo è infondato perché secondo la giurisprudenza di questa Corte il giudice del merito può porre a fondamento della propria decisione una perizia stragiudiziale, anche se contestata dalla controparte, purché fornisca adeguata motivazione di tale sua valutazione, attesa l'esistenza, nel vigente ordinamento, del principio del libero convincimento del giudice (Cass., n. 26550/2011). Motivazione che, nella concreta fattispecie, non risulta ritualmente censurata. Il ricorso, pertanto, deve essere, nel resto, rigettato. La particolarità della fattispecie - così come





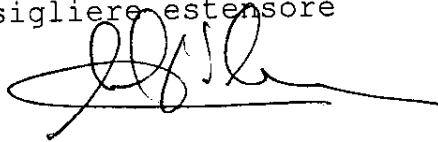
sottolineato dalla Corte territoriale a sostegno della già disposta e non censurata compensazione delle spese in grado di appello - giustifica l'integrale compensazione delle spese nei rapporti tra ricorrente e controricorrente.

P.Q.M.

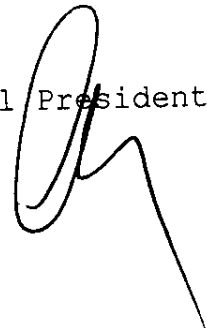
La Corte accoglie il primo motivo di ricorso limitatamente all'intervento della s.p.a. "C.C.C."; cassa senza rinvio la sentenza impugnata e dichiara inammissibile l'intervento dell'aggiudicatario. Rigetta il terzo motivo e dichiara assorbito il secondo. Compensa le spese dell'intero giudizio nei rapporti tra il ricorrente e la società controricorrente.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 26 maggio 2014

Il consigliere estensore



Il Presidente



**Depositato in Cancelleria**

■ 22 LUG 2014

IL CANCELLIERE  
Alfonso Madafferi

