



ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONTRIBUTO UNIFICATO

03016/08

03016/08

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE PRIMA CIVILE

Oggetto

fallimento

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- | | | | |
|---------------------|----------|----------------------|-----------------------|
| Dott. Rosario | DE MUSIS | - Presidente - | R.G.N. 1851/04 |
| Dott. Vittorio | RAGONESI | - Rel. Consigliere - | Cron. 3016 |
| Dott. Maria Rosaria | CULTRERA | - Consigliere - | Rep. 921 |
| Dott. Sergio | DEL CORE | - Consigliere - | Ud. 27/11/07 |
| Dott. Luigi | SALVATO | - Consigliere - | |

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

FALLIMENTO F.LLI S.D.F., in persona del
 Curatore Avv. CARLO, elettivamente
 domiciliato in ROMA, presso
 l'avvocato FRANCESCO, che lo rappresenta e
 difende, giusta procura a margine del ricorso;

- **ricorrente** -

contro

FRANCO, in proprio e nella qualità di
 amministratore unico della S.R.L. MARMI,
 elettivamente domiciliato in ROMA,
 presso l'avvocato CARLO, che lo
 rappresenta e difende, giusta procura a margine del

2007

1797



controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 109/03 della Corte d'Appello di BARI, depositata il 31/01/03;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 27/11/2007 dal Consigliere Dott. Vittorio RAGONESI;

udito, per il ricorrente, l'Avvocato FRANCESCO

che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito, per il resistente, l'Avvocato ANSELMO ,

con delega, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Giovanni SCHIAVON che ha concluso per l'accoglimento del 1° motivo di ricorso con l'assorbimento del 2°.

Si dà atto che l'Avv. ANSELMO deposita note d'udienza dopo le conclusioni del P.G.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 04.09.1997, il Fallimento della F.Ili sdf , premesso che: con scritture private del 1983, i fratelli (Francesco, Michele ed Alfonso) avevano concesso in locazione a Franco e alla Società Marmi srl fondi di loro proprietà siti in Apricena , convenendo la durata della locazione sino ad esaurimento delle cave insistenti sui detti fondi ; che in data 7.11.1990 il Tribunale di Lucera aveva dichiarato il fallimento della s.d.f. Fratelli ; tutto ciò premesso, il Fallimento F.Ili conveniva in giudizio davanti al Pretore di Lucera — Sezione Distaccata di Apricena — Franco e Marmi S.r.l. , per ivi sentire convalidare lo sfratto per finita locazione contestualmente intimato, sostenendo che i contratti di locazione di durata ultranovennale (come quelli in oggetto) per essere opponibili ai terzi estranei dovevano essere resi pubblici col mezzo della trascrizione in difetto della quale erano da ritenersi scaduti ope legis e che , nel caso di specie , ciò era avvenuto rispettivamente alle date del 19.10.1992 e del 15.11.1992.

Si costituivano entrambi i convenuti e contestavano la domanda, chiedendone il rigetto; in via gradata e, per l'ipotesi di anticipato rilascio dell'immobile, spiegavano riconvenzionale per sentire condannare la curatela al rimborso, da determinarsi in via equitativa, di quanto già pagato a titolo di canoni.

Il Tribunale rigettava sia la domanda principale che quella riconvenzionale, dichiarando integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio.

Avverso detta sentenza, pubblicata il 31.07.2000, proponeva impugnazione il Fallimento F.Ili .

Si costituivano gli appellati i quali chiedevano il rigetto dell'appello e, in via gradata, per l'ipotesi di accoglimento, insistevano nella domanda riconvenzionale spiegata in primo grado.

Con sentenza depositata il 31 gennaio 2003, n. 109/2003, la Corte d'Appello di Bari ha respinto l'appello .

Avverso tale sentenza ricorre per cassazione il fallimento della F.Ili sdf sulla base di due motivi cui resiste con controricorso Franco in proprio e nella qualità di legale rappresentante della Marmi srl .

Motivi della decisione

Con i due motivi di ricorso il fallimento censura sotto il profilo della violazione di legge e del vizio motivazionale la sentenza impugnata laddove ha ritenuto applicabile nel caso di specie esclusivamente l'art 80 l.f. escludendo l'applicazione degli articoli 1599 e 2643 c.c. ed ha pertanto ritenuto opponibile al fallimento il contratto di locazione ultranovennale.

A tale proposito del tutto infondata risulta l'eccezione , sollevata per la

61

prima volta con la memoria dai resistenti ,secondo cui si sarebbe verificato un giudicato interno per la mancata adeguata impugnazione della sentenza di primo grado laddove questa aveva affermato che il curatore aveva assunto la veste di parte subentrante nel rapporto in corso di esecuzione e non invece quella di terzo. E' infatti evidente che una volta contestata, come risulta chiaramente dalla sentenza di secondo grado, l'opponibilità del contratto alla curatela ,il fallimento ha contestato ogni presupposto su cui detta opponibilità si fonda.

I motivi , che possono essere esaminati congiuntamente, sono fondati .

E' noto che nel caso di fallimento del locatore il contratto di locazione, ai sensi dell'art 80 l.f. non si scioglie ma il curatore vi subentra, poichè "ogni rapporto giuridico preesistente al fallimento, e che non sia sciolto in conseguenza dello stesso, si trasmette all'amministrazione fallimentare e continua nei confronti del curatore così come sussisteva tra le parti originarie, succedendo al fallito il curatore".(Cass5012/93).

In tal senso "la disciplina degli effetti del fallimento sui contratti in corso prevede espressamente, con riferimento al rapporto di cui all'art. 80 L.F., nella ipotesi di fallimento del locatore, la successione da parte dell'amministrazione fallimentare nella posizione contrattuale del fallito".(Cass 5012/93) per cui "la curatela fallimentare si pone nella predetta fattispecie contrattuale in posizione non di terzietà, ma di una sorta di immedesimazione rispetto alla posizione del fallito,

69

dando luogo ad una situazione di successione degli organi fallimentari nell'attuazione del rapporto negoziale" (Cass 5012/93). Il rapporto preesistente, in conclusione, si trasmette al fallimento così come esso sussisteva tra le parti.

Tali principi vanno ribaditi per quanto concerne la locazione infranovennale nonché quella ultranovennale che sia stata regolarmente trascritta o in ordine alla quale non vi sia contestazione in ordine alla opponibilità al fallimento.

Quando però ,come nel caso di specie, si pone tale ultima questione , occorre preliminarmente valutare quest'ultima che riveste carattere pregiudiziale rispetto a quella del subentro del curatore nel contratto di locazione . E' infatti evidente che il curatore subentra nel contratto solo se questo è ad esso opponibile. In tal caso la norma a cui occorre far riferimento è l'art 45 l.f. .

A tale proposito va osservato che la sentenza impugnata, dopo avere riconosciuto la durata ultranovennale della locazione per cui è causa ed il conseguente onere di trascrizione , ha correttamente rilevato che non potevano nella specie trovare applicazione le norme di cui all'art 1599 comma 3 e 2643 cc che concernono esclusivamente l'opponibilità del contratto di locazione nei confronti dei terzi acquirenti , non potendosi il curatore considerare un terzo acquirente dell'immobile, ma ha ommesso di considerare l'esistenza nella legge

2

fallimentare di una norma corrispondente costituita per l'appunto dall'art 45 l.f. che, come è noto, stabilisce che “ le formalità necessarie per rendere opponibili gli atti ai terzi se compiute dopo la data di dichiarazione del fallimento non sono opponibili ai creditori”.

In tal caso, quando il curatore fa valere l'inopponibilità alla massa di un contratto riveste la qualità di terzo in quanto esercita un diritto proprio del fallimento in relazione ai negozi anteriormente compiuti dal fallito agendo in sostituzione dei creditori per la ricostruzione del patrimonio originario del fallito (v. Cass 3537/77 in tema di opponibilità di un contratto di vendita di auto non trascritto al PRA).

Ciò comporta che l'applicazione dell'art 45 l.f. si pone come un antecedente logico rispetto a quella dell'art 80 l.f. che risulta applicabile solo se il contratto è opponibile al fallimento e non già all'inverso perché in tal caso in tutte le ipotesi in cui il rapporto contrattuale prosegue con la curatela le disposizioni dell'art 45 l.f. risulterebbero inapplicabili.

Nel caso di specie, il fallimento, al momento della sua dichiarazione nel 1990, è subentrato nel contratto di locazione la cui durata non aveva all'epoca ancora superato il novennio, ma del tutto legittimamente allo scadere di quest'ultimo ha fatto valere l'inopponibilità del contratto per il periodo ultranovennale.

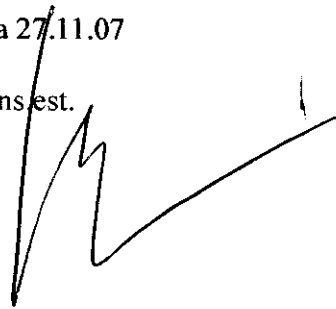
In conclusione dunque il ricorso va accolto con cassazione della sentenza impugnata e rinvio anche per le spese alla Corte d'appello di Bari in diversa composizione.

PQM

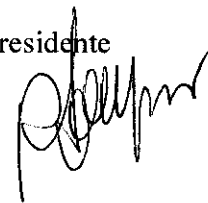
Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia anche per le spese alla Corte d'appello di Bari in diversa composizione

Roma 27.11.07

Il Cons. est.



Il Presidente



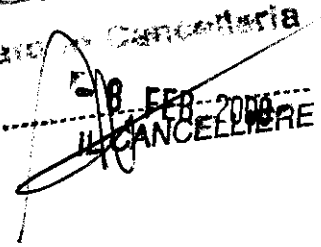
CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Prima Sezione Civile

Depositario Cancelleria

Il ...

5-18 FEB 2008
IL CANCELLIERE



CANCELLIERE
Andrea Bianchi

