



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

FRANCO DE STEFANO

Presidente

CRISTIANO VALLE

Consigliere

AUGUSTO TATANGELO

Consigliere

STEFANO GIAIME GUIZZI

Consigliere

SALVATORE SAIJA

Consigliere - Rel.

Opposizione
all'esecuzione per
rilascio di immobile
- Locazione a
canone "vile" ex art.
2923, c. 3, c.c.

Ud. 19/5/2022 PU

Cron.

R.G.N. 29484/2019

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso N. 29484/2019 R.G. proposto da:

COLLISEUM s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliata in Roma, Via Michele Mercati n. 51, presso lo studio degli avvocati Antonio Briguglio e Roberto Vaccarella, che la rappresentano e difendono come da procura in calce al ricorso

- ricorrente -

contro

RESIDENCE VIA VENETO s.r.l. in liquidazione, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, Via Luigi Lilio n. 95, presso lo studio dell'avvocato Teodoro Carsillo, che la rappresenta e difende, come da procura a margine del controricorso

- controricorrente e ricorrente incidentale-



e nei confronti di

SWEET HOME s.r.l.

- intimata -

avverso la sentenza n. 5599/2019 della CORTE di APPELLO di ROMA, depositata il 12.9.2019;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza "cameralizzata" del 19.5.2022 dal Consigliere relatore dr. Salvatore Saija;

viste le conclusioni scritte rassegnate dal Sostituto Procuratore Generale dr. Giovanni Battista Nardecchia, che ha chiesto il rigetto di entrambi i ricorsi.

FATTI DI CAUSA

Colliseum s.r.l., creditrice assegnataria ex art. 590 c.p.c. di un immobile pignorato, in forza del conseguente decreto di trasferimento intimò precetto per rilascio dell'immobile stesso a Sweet Home s.r.l., che lo deteneva, a suo dire, senza titolo. La società Residence Via Veneto s.r.l. - anch'essa destinataria del precetto -, conduttrice dell'immobile stesso ad uso affittacamere, che lo aveva a sua volta sublocato a Sweet Home s.r.l., propose opposizione ex art. 615, comma 1, c.p.c., con atto notificato il 2.2.2012, dinanzi al Tribunale di Roma. Intervenuta la stessa Sweet Home s.r.l. e nel contraddittorio con la precettante - che aveva chiesto dichiararsi l'inopponibilità del contratto di locazione del 2.4.2002, nonché di quello di sublocazione del 29.2.2003, in quanto non trascritti prima della trascrizione del pignoramento e comunque perché stipulati a canone "vile" ex art. 2923, comma 3, c.c. - l'adito Tribunale, preso atto che l'immobile era stato rilasciato alla Colliseum dalla sublocataria in data 11.3.2013, dichiarò cessata la materia del contendere, compensando integralmente le spese di lite ed escludendo la responsabilità aggravata dell'intimante.



Nel prosieguo, la Corte d'appello di Roma respinse il gravame proposto dalla Residence Via Veneto con sentenza n. 5976/2015, che venne però cassata da questa Corte di cassazione con ordinanza n. 20924/2017, con rinvio dinanzi alla stessa Corte capitolina: ciò in quanto il rilascio dell'immobile era avvenuto non già spontaneamente o per accordo tra le parti, ma a seguito dell'esecuzione per rilascio frattanto avviata da Colliseum s.r.l., sicché non era possibile dichiarare la cessazione della materia del contendere, occorrendo invece pronunciarsi sul merito dell'opposizione. Nel giudizio di rinvio, la Corte romana, con sentenza n. 5599/2019, accolse quindi l'appello di Residence Via Veneto s.r.l., dichiarando l'inesistenza del diritto di Colliseum s.r.l. di procedere ad esecuzione forzata per rilascio dell'immobile in questione e condannando la stessa al risarcimento del danno patito dall'intimata, liquidato in € 553.316,36, comprensivi di interessi maturati, oltre gli ulteriori maturandi e le spese del procedimento. In particolare, il giudice del rinvio accertò che il contratto di locazione tra G. Costruzioni s.r.l. (società riconducibile ai debitori esecutati Albanese, già proprietari dell'immobile) e Residence Via Veneto s.r.l. era opponibile all'assegnataria Colliseum s.r.l. ai sensi dell'art. 2923 c.c., giacché esso: 1) aveva data certa anteriore al pignoramento; 2) s'era automaticamente rinnovato *ex lege*, alla prima scadenza del 31.8.2011, per un ulteriore novennio, senza necessità di autorizzazione del giudice dell'esecuzione ex art. 560 c.p.c., né di trascrizione nei RR.II.; ed infine 3) non poteva comunque dirsi regolato da prezzo inferiore di un terzo a quello giusto o a quello risultante da precedenti locazioni, di cui peraltro non v'era traccia nel processo; di conseguenza, la Corte accertò e dichiarò anche l'insussistenza del diritto di Colliseum di procedere ad esecuzione



forzata per rilascio dell'immobile sito in Roma, Via Veneto n. 183, condannandola al risarcimento ex art. 96, comma 2, c.p.c., nei termini suddetti, per non aver usato la necessaria prudenza.

Avverso detta sentenza ricorre ora per cassazione Colliseum s.r.l., sulla base di sei motivi, illustrati da memoria, cui resiste con controricorso Residence Via Veneto s.r.l. in liquidazione, che propone anche ricorso incidentale, affidato ad un motivo, anch'esso resistito con controricorso dalla ricorrente principale; Sweet Home s.r.l. non ha svolto difese. Il Procuratore Generale ha rassegnato conclusioni scritte, chiedendo il rigetto di entrambi i ricorsi.

RAGIONI DELLA DECISIONE

RICORSO PRINCIPALE

1.1 – Con il primo motivo si lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 615, 605 ss., 81 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Rileva la ricorrente principale che, nel giudizio di rinvio, avrebbe dovuto porsi in primo luogo la questione – rilevabile d'ufficio e comunque sollevata da essa ricorrente – della legittimazione attiva della Residence Via Veneto, giacché il precetto le era stato notificato solo *ad abundantiam*, l'esecuzione per rilascio essendo stata invece minacciata nei confronti (a parte gli esecutati Albanese, questione che qui non rileva) della sola Sweet Home s.r.l., che deteneva ed occupava, in via esclusiva, l'immobile. Solo quest'ultima, quindi, avrebbe potuto proporre l'opposizione all'esecuzione, contrariamente a quanto – erroneamente e contraddittoriamente - ritenuto dalla Corte territoriale, che ha valutato come la notifica del precetto anche alla conduttrice Residence l'abbia legittimata a tanto, così violando il disposto dell'art. 81 c.p.c. ed i principi in tema di legittimazione.



1.2 – Con il secondo motivo si lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 2923, comma 2, c.c., nonché 28 e 29 della legge n. 392/1978, in relazione all’art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Osserva la ricorrente che, posto che né la locazione, né la sublocazione erano state trascritte prima del pignoramento, le stesse non avrebbero comunque potuto eccedere, ai fini dell’opponibilità, il novennio dall’inizio della locazione, giacché la giurisprudenza di legittimità che esclude la necessità dell’autorizzazione del giudice dell’esecuzione ai sensi dell’art. 560 c.p.c., configurando l’automaticità del rinnovo ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge n. 392/1978, presuppone che, in realtà, si sia al cospetto di una locazione originariamente ultranovennale, che solo eccezionalmente può ridursi sul piano temporale. Pertanto, una locazione del genere deve essere necessariamente trascritta, con ogni conseguenza, in termini di inopponibilità, ove ciò non sia avvenuto.

1.3 – Con il terzo motivo si lamenta la violazione e falsa applicazione dell’art. 2923, comma 3, c.c., in relazione all’art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Osserva ancora la ricorrente che la prima locazione tra l’originaria locatrice (società riconducibile agli esecutati, proprietari dell’immobile) e la Residence Via Veneto prevedeva un canone annuo di € 46.481,16, mentre la sublocazione tra quest’ultima e la Sweet Home s.r.l. ne prevedeva uno di € 120.000,00 annui; conseguentemente, il primo canone era inferiore di due terzi rispetto a quello della sublocazione, ma la Corte d’appello, pur avendo correttamente escluso che il canone locativo fosse inferiore di un terzo in relazione al secondo criterio dettato dalla disposizione in epigrafe (ossia, quello che richiama precedenti locazioni, non note), non altrettanto ha fatto rispetto al primo criterio (canone



inferiore di un terzo rispetto a quello "giusto"): detto parametro di raffronto, infatti, emergeva in modo palese dal contratto di sublocazione, pressoché coevo a quello originario, giacché il relativo canone era pari a quasi tre volte quello del primo contratto; né poteva diversamente opinarsi, come invece ha fatto la Corte d'appello, a cagione del fatto che la sublocazione aveva ad oggetto una estensione più ampia dell'appartamento (una camera in più), non essendosi proceduto ad alcuna valutazione parametrica o proporzionale, ed ancora non necessariamente occorrendo dimostrare *aliunde* la "viltà" del canone.

1.4 – Con il quarto motivo si lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 342 e 394 c.p.c., nonché degli artt. 324 c.p.c. e 2909 c.c. e dei principi del giudicato interno, e ancora dell'art. 92, comma 2, c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 4, c.p.c. Secondo la ricorrente, la Corte del merito ha violato il principio per cui il giudizio di rinvio è un giudizio "chiuso", in cui le parti conservano la loro originaria posizione processuale e non possono introdurre nuovi temi d'indagine. Sostiene, infatti, la società che, a seguito della cassazione della sentenza d'appello, la Corte territoriale avrebbe nuovamente dovuto decidere l'appello e, quindi, la questione della pretesa propria responsabilità processuale aggravata ex art. 96, comma 2, c.p.c., per aver ingiustamente ed imprudentemente intrapreso l'esecuzione, ma sulla base delle originarie allegazioni. Al contrario, la Corte ha tenuto conto della prospettazione radicalmente nuova offerta dalla Residence Via Veneto, che con l'originario appello aveva solo censurato la prima decisione per aver il Tribunale parametrato il requisito soggettivo della responsabilità alla colpa grave piuttosto che alla colpa lieve, nonché per aver accertato la manifesta assenza di normale



prudenza in capo alla Colliseum, avendo questa fatto eseguire il rilascio subito prima che si svolgesse l'udienza per la decisione sull'opposizione all'esecuzione; in sede di rinvio, invece, era stato valorizzato un fatto mai dedotto prima, ossia che nell'esecuzione immobiliare in cui la Colliseum s'era resa assegnataria dell'immobile in questione, il giudice dell'esecuzione aveva ridotto il prezzo del bene in considerazione dell'opponibilità della locazione per cui è processo. Inoltre, la Corte avrebbe dovuto rilevare la formazione del giudicato interno circa l'assenza di colpa di Colliseum, attesa l'opinabilità e la peculiarità delle questioni trattate.

1.5 – Con il quinto motivo, in subordine, si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 96, comma 2, c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. In particolare, la ricorrente principale evidenzia che l'ingiustizia dell'esecuzione e la correlata mancanza di prudenza del precedente, ai fini del risarcimento previsto dalla disposizione rubricata, vadano correlati alla esecuzione concretamente minacciata o intrapresa, nonché al relativo destinatario. Al contrario, la Corte d'appello ha ritenuto di dover parametrare il danno in relazione alla posizione di un soggetto estraneo all'esecuzione minacciata, ossia a Residence Via Veneto, laddove invece il precetto era stato intimato ai Sigg. Albanese (già proprietari dell'immobile) e a Sweet Home s.r.l., che lo deteneva.

1.6 – Con il sesto motivo, infine, si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 96, comma 2, c.p.c., 2056, 1223 e 1227 c.c., 41, comma 2, c.p., ed ancora omesso esame di fatto decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 5, c.p.c. La ricorrente principale si duole della decisione



d'appello nella parte in cui ha ritenuto sussistente il nesso causale tra l'opposizione minacciata e il danno asseritamente subito da Residence Via Veneto, pari alla differenza tra i canoni che avrebbe dovuto ricevere da Sweet Home, se questa non fosse stata costretta al rilascio, e i canoni che essa avrebbe dovuto versare alla neo-proprietaria Colliseum (e quindi, € 73.518,84 annui, con decorrenza dalla data di rilascio spontaneo, avvenuta l'11.3.2013, fino alla seconda scadenza contrattuale, ossia al 2.4.2020). Senonché, quest'ultima società, nella comparsa di costituzione in appello, in sede di rinvio, aveva eccepito l'inesistenza del danno, come prospettato, in quanto la Residence Via Veneto aveva risolto il contratto di sublocazione con Sweet Home ben prima del rilascio dell'immobile da parte di quest'ultima, stante la morosità della subconduttrice, come risultante dalla lettera racc. del 12.10.2012, con cui le si comunicava la risoluzione di diritto. La Corte non ha tuttavia tenuto conto di tanto, così violando le disposizioni in tema di nesso causale, al contempo incorrendo nell'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio.

RICORSO INCIDENTALE

1.7 – Con l'unico motivo Residence Via Veneto s.r.l. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 2924 c.c. e 324 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. La ricorrente incidentale si duole della decisione impugnata per non essere stato rilevato il giudicato interno sulle eccezioni sollevate da Colliseum nel giudizio di primo grado (ed oggetto dei primi tre motivi del ricorso principale), tutte disattese dal Tribunale e non oggetto né di impugnazione incidentale, né di riproposizione ex art. 346 c.p.c. Tutto ciò, per quanto dette



eccezioni siano state comunque disattese dal giudice del rinvio, in quanto infondate.

2.1 – Deve preliminarmente rilevarsi che, benché nel ricorso principale, nel controricorso al ricorso incidentale e nella memoria ex art. 378 c.c., si assuma che la Colliseum sia rappresentata e difesa, sia congiuntamente che disgiuntamente, dagli avvocati Antonio Briguglio, Roberto Vaccarella e Nicola Rasile, dalla procura a margine del ricorso stesso (che costituisce l'unica fonte del potere rappresentativo, ex art. 365 c.p.c., dichiarata dalla stessa società) risulta che essa venne rilasciata soltanto ai primi due legali, sicché deve escludersi che il predetto avvocato Rasile sia abilitato al compimento di qualsiasi attività processuale in questo giudizio di legittimità, per conto della società stessa.

Peraltro, ciascuno degli atti difensivi citati, nonché la relativa attività notificatoria (eccetto, per quest'ultima, la memoria, che tanto non necessita) e l'autentica della stessa procura speciale, risultano a firma di almeno uno tra gli avvocati Briguglio e Vaccarella, sicché non può porsi alcun dubbio sulla loro validità e regolarità, anche dal punto di vista formale.

3.1 – Ciò posto, deve anzitutto esaminarsi, nell'ordine logico, il ricorso incidentale di Residence Via Veneto, afferente alla pretesa formazione del giudicato interno sulle questioni oggetto dei primi tre motivi del ricorso principale (ossia, la legittimazione attiva di essa società, nonché l'opponibilità del primo contratto di locazione da potere della G. Costruzioni s.r.l., società riconducibile, come detto, agli originari proprietari dell'immobile poi assegnato, ex art. 590 c.p.c., a Colliseum). Il ricorso è infondato.



Infatti, il Tribunale di Roma, con la sentenza poi confermata dalla Corte d'appello, aveva dichiarato la cessazione della materia del contendere, per effetto del rilascio dell'immobile eseguito dalla subconduttrice Sweet Home in favore della Colliseum.

Tuttavia, è noto che la dichiarazione di cessazione della materia del contendere è una pronuncia in rito, giacché con essa si constata il venir meno dell'interesse delle parti ad una decisione sul merito (per tutte, Cass., Sez. Un., n. 1048/2000), ed è insuscettibile di determinare il giudicato circa le questioni controverse (tanto da non precluderne la riproposizione in un diverso giudizio: Cass. n. 17312/2015; Cass. n. 1695/2018), che solo si consolida in relazione alla questione del venir meno dell'interesse, ex art. 100 c.p.c. Ne discende che nessuna preclusione può ipotizzarsi in relazione all'esame delle stesse questioni controverse, ove in seguito la pronuncia di cessazione della materia del contendere venga riformata o cassata, come appunto avvenuto nella specie, riguardo alla prima sentenza d'appello; ciò anche in considerazione del fatto che la disamina delle questioni in discorso si pone in via strumentale all'adozione delle statuizioni sulle spese di lite, secondo il criterio della soccombenza virtuale, sicché neppure è prospettabile il tema dell'onere di proposizione dell'appello incidentale (non essendo configurabile, al riguardo, alcuna soccombenza), né tampoco di riproposizione ex art. 346 c.p.c.

Le stesse eccezioni originariamente sollevate dalla Colliseum, dunque, sono state correttamente esaminate, nel merito, dal giudice del rinvio a seguito della cassazione della prima sentenza d'appello, perché al riguardo non s'era formata, né operava alcuna preclusione.



4.1 – Venendo al ricorso principale, il primo motivo è infondato, per quanto la motivazione della qui gravata sentenza debba essere integrata o corretta ex art. 384, ult. comma, c.p.c., risultando conforme a diritto il dispositivo. Al riguardo, la Corte del rinvio ha desunto la sussistenza della legittimazione attiva dell’opponente dalla circostanza che il precetto le fosse stato notificato ad istanza della Colliseum.

Ora, a parte l’implicita affermazione della legittimazione attiva di Residence che può desumersi – con ogni conseguenza – dalla già citata ordinanza n. 20924/2017 (come pure osserva la controricorrente), ritiene comunque la Corte di dover esplicitamente respingere la doglianza di Colliseum sul punto, essenzialmente corretta essendo la valutazione del giudice del rinvio: l’odierna controricorrente è legittimata attiva alla proposizione dell’opposizione ex art. 615, comma 1, c.p.c., perché la stessa Colliseum le ha *tout court* notificato il precetto, senza alcuna specificazione circa la sua limitazione ad una pretesa *litis denuntiatio* (come invece sostenuto dalla stessa ricorrente principale); è quindi irrilevante che la stessa Residence non sia stata contemplata nella pag. 2 del precetto stesso (v. ricorso principale, p. 10, nota 2).

Da ciò discende che Colliseum, con la notifica del precetto, ha minacciato di portare ad esecuzione il titolo esecutivo (ossia, il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.) non solo nei confronti del detentore effettivo dell’immobile, cioè Sweet Home, ma anche nei confronti di chi aveva titolo per ottenerne la restituzione dal subconduttore, alla cessazione del contratto di sublocazione, e quindi del detentore mediato; ciò è tanto vero che l’avviso di rilascio ex art. 608 c.p.c. è stato poi notificato dall’ufficiale giudiziario alla stessa Residence Via



Veneto (v. il controricorso di questa, p. 17), sicché il successivo avvio dell'azione esecutiva s'è svolto in piena coerenza con l'atto prodromico.

È quindi evidente che – come anche correttamente osservato dal Procuratore Generale – Residence Via Veneto è pienamente legittimata ad opporsi all'esecuzione per rilascio a suo tempo prospettata dalla Colliseum, al fine di far accertare la prevalenza e l'opponibilità del proprio titolo personale (ossia, l'originario contratto di locazione tra G. Costruzioni ed essa Residence) rispetto all'acquisto dell'immobile da parte dell'assegnataria; e ciò anche – almeno, al momento della proposizione dell'opposizione stessa – per mantenere gli effetti della ulteriore vicenda negoziale da quel contratto derivata, ossia il contratto di sublocazione con Sweet Home.

Che poi, nella specie, occorra necessariamente far riferimento alla posizione soggettiva della stessa Residence Via Veneto, risulta palese dal contegno processuale della stessa ricorrente principale, che ha sempre dedotto l'inopponibilità del contratto di locazione originario e che, proprio su tale presupposto, ha agito *in executivis*. Non è casuale che detta questione tutt'ora occupi anche in questa sede, il che finisce col confermare tutto quanto precede.

5.1 – Il secondo motivo è del pari infondato.

Esso, infatti, si fonda sulla tesi per cui – posto che il contratto di locazione ad uso diverso, ex artt. 28 e 29 della legge n. 392/1978, si rinnova automaticamente alla prima scadenza novennale, salve bene specifiche eccezioni, non collegate alla mera volontà negoziale delle parti – nella specie si sarebbe al cospetto non già di due distinti periodi di locazione novennali (come accertato dal giudice del rinvio), bensì di una unica locazione della durata di



diciotto anni, suscettibile di ridursi in dette eccezionali ipotesi. Da ciò conseguirebbe, in tesi, la necessità che la locazione tra G. Costruzioni e Residence Via Veneto venisse trascritta, ai sensi dell'art. 2923, comma 2, c.c. [e quindi, dell'art. 2643, n. 8), c.c.]; non essendo ciò avvenuto, com'è pacifico, ne discenderebbe l'inopponibilità del contratto e, dunque, l'erroneità del pronunciamento della Corte d'appello.

5.2 – La tesi non è condivisibile.

Infatti, è la stessa legge n. 392 del 1978 (artt. 27-29) a stabilire, *claris verbis*, che il contratto di locazione di immobile adibito ad uso alberghiero ha la durata minima di nove anni, che alla scadenza esso si rinnova di ulteriori nove anni, salvo disdetta, e che alla prima scadenza, in particolare, il locatore può manifestare il diniego di rinnovazione in determinate ed eccezionali ipotesi. Va quindi escluso trattarsi di un unitario contratto della durata doppia rispetto a quella minima, che cesserebbe anticipatamente allo spirare del primo periodo. Già sul piano dell'interpretazione letterale, dunque, la tesi propugnata dalla Colliseum è insostenibile, perché la rinnovazione del contratto (benché automatica – Cass., Sez. Un., n. 11830/2013) presuppone pur sempre la preesistenza di un contratto da rinnovare, all'evidenza perfetto in tutti i suoi elementi, durata novennale compresa, come appunto correttamente accertato dal giudice del rinvio.

D'altra parte, questa Corte ha già affrontato nel passato la specifica questione, condivisibilmente affermando che *"Il contratto di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera, di durata non inferiore a nove anni e tacitamente rinnovabile per un eguale periodo di tempo, ancorché alla prima scadenza contrattuale il*



locatore possa esercitare la facoltà di diniego soltanto per i motivi indicati dall'art. 29 della l. 27 luglio 1978 N. 392, non può essere considerato contratto di durata superiore a nove anni, posto che la durata ultranovennale è solo eventuale (...)" (Cass. n. 11771/1993).

In definitiva, non può configurarsi alcuna violazione dell'art. 2923, comma 2, c.c., giacché il contratto tra G. Costruzioni e Residence Via Veneto aveva durata novennale e s'era rinnovato automaticamente alla prima scadenza. La sentenza impugnata, dunque, resta esente da ogni censura al riguardo.

6.1 – Il terzo motivo è invece fondato.

La Corte d'appello ha ritenuto che non sussista neanche la condizione di inopponibilità di cui all'art. 2923, comma 3, c.c., che prevede che *"In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*. Ha infatti osservato il giudice d'appello che, esclusa la ricorrenza del secondo parametro (non essendosi avuta notizia di precedenti locazioni dell'immobile in questione, nel corso del giudizio), non sussistesse neanche il primo, ossia quello del giusto prezzo: *"non è evidentemente utilizzabile come parametro il prezzo contenuto nella locazione successiva, la quale comunque aveva una estensione più ampia perché comprendeva anche una camera che nel precedente contratto il locatore aveva riservato per sé; né sono stati offerti elementi di prova attestanti il giusto prezzo della locazione di immobili con caratteristiche simili e aventi la medesima destinazione all'epoca in cui fu stipulato il contratto in questione"* (così la sentenza, pp. 6-7).



6.2 – Ebbene, la ricorrente censura dette affermazioni perché in violazione o falsa applicazione dell'art. 2923, comma 3, c.c., sotto almeno tre profili:

a) il primo, laddove si sostiene erroneamente la non utilizzabilità *tout court* della (sub)locazione successiva, posto che la norma fa soltanto riferimento a quella precedente;

b) il secondo, laddove – in relazione al medesimo immobile - si nega comunque la comparabilità tra la locazione originaria (che prevedeva un canone annuo di € 46.481,16) e la successiva sublocazione (con cui si pattuì un canone di € 120.000,00 annui), per il solo fatto che quest'ultima era comprensiva di una camera in più (dapprima rimasta nella disponibilità della locatrice, G. Costruzioni s.r.l.), senza però effettuare, al contempo, alcuna valutazione sulla congruità del canone in termini di corrispondente proporzionalità;

c) il terzo, laddove si evidenzia che non sono stati offerti elementi di prova circa il giusto prezzo di locazione di immobili simili ed aventi la medesima destinazione alberghiera, appunto obliterando l'utilizzabilità, a tal fine, dello stesso contratto di sublocazione.

6.3 - Ora, il primo profilo [sub a)] attiene senz'altro ad una palese violazione dell'art. 2923, comma 3, c.c., in cui è incorsa la Corte del rinvio, perché quello della locazione precedente è solo uno dei concorrenti parametri legali di raffronto, ma non certo l'unico: ai sensi della citata disposizione, l'acquirente di immobile pignorato è infatti tenuto a rispettare la locazione qualora il relativo canone sia inferiore di un terzo o (i) al giusto prezzo, ovvero (ii) a quello di precedente locazione.



Già da questo punto di vista, nessun ostacolo può dunque prospettarsi circa l'utilizzo del contratto di sublocazione successivo ai fini della verifica del giusto prezzo della prima locazione, come pure erroneamente ritenuto dalla Corte del merito, laddove ha affermato che *"non è evidentemente utilizzabile come parametro il prezzo della locazione successiva"* (benché comunque immediatamente proseguendo nell'analisi, come già detto). Infatti, si tratta di un elemento comunque idoneo a dar conto della giustezza del prezzo della locazione, benché successivo – e di poco – a quest'ultimo, se adeguatamente considerato e rapportato al contesto in cui è avvenuta la prima stipula.

6.4 – Anche il terzo profilo [sub c)] - qui da esaminarsi immediatamente per comodità espositiva, e salvo quanto si dirà nel par. successivo - attiene ad una chiara ed ulteriore violazione del citato disposto normativo da parte della Corte d'appello, perché essa ha imputato alla Colliseum il *deficit* probatorio in cui questa sarebbe incorsa, nulla avendo dimostrato in relazione al giusto prezzo desumibile dalla locazione di *altri* immobili, aventi caratteristiche simili e medesima destinazione rispetto a quello per cui è processo. Nella sostanza, il giudice del merito ha rilevato che l'odierna ricorrente principale, al fine di dimostrare che, nella specie, il contratto di locazione tra G. Costruzioni e Residence era stato stipulato in misura inferiore di un terzo al giusto prezzo, avrebbe dovuto produrre uno o più contratti di locazione afferenti ad altri e diversi immobili simili a quello di Via Veneto n. 183, destinati ad uso alberghiero, avuto riguardo all'epoca del contratto stesso (2002).

Si tratta, all'evidenza, di affermazione errata *in iure*, giacché l'art. 2923, comma 3, c.c., non pone alcuna limitazione al riguardo, detta prova ben potendo essere



offerta dall'acquirente anche mediante presunzioni (Cass. n. 16243/2005), o con qualunque altro elemento. È dunque del tutto ovvio che l'acquirente stesso possa far ricorso, in proposito, a qualsiasi argomento di prova, non esclusa anche la produzione di contratti di locazione di immobili similari, ma ciò non implica affatto che solo questa debba essere la fonte della necessaria dimostrazione della "viltà" del canone, come di fatto ha ritenuto la Corte.

In tal modo, la gravata sentenza ha scorrettamente ed indebitamente svalutato la portata della principale prova offerta al riguardo dalla Colliseum, ossia proprio il contratto di sublocazione con Sweet Home; ciò benché detto ultimo contratto concernesse non già *altri* immobili (da cui la necessità di procedere a valutazione comparativa), ma addirittura proprio quello in discorso, con ogni conseguenza sul piano della stessa attendibilità e congruenza del dato da esso emergente, quand'anche da rapportare adeguatamente al contesto della prima stipula. Di ciò si dirà meglio nell'immediato prosieguo.

6.5.1 - Il secondo profilo [sub b)], ed anche il già esaminato terzo profilo (ove lo si voglia intendere nel senso che la Corte abbia affermato, *tout court*, che Colliseum non ha fornito prova alcuna circa la "viltà" del canone), manifestano invece, *prima facie*, i caratteri tipici dell'ambito motivazionale, la Corte d'appello avendo in tal guisa espresso una tipica valutazione di norma riservata al giudice del merito. Proprio per tale ragione, il Procuratore Generale ha propugnato l'inammissibilità del mezzo in esame, peraltro osservando che la Colliseum non ha proposto la relativa e specifica censura, nei limiti in cui essa è ancora proponibile (il riferimento è, chiaramente, all'insegnamento di Cass., Sez. Un.,



n. 8053/2014, Rv. 629830-01, cui si rinvia per brevità), neanche sussistendo i presupposti per una pertinente riqualificazione del mezzo.

6.5.2 - Tuttavia, ritiene la Corte che la censura *ut supra* proposta attinga specificamente al vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. La stessa ricorrente, con il mezzo in esame, non propugna una diversa ricostruzione della fattispecie (che infatti è incontrovertibile, nei suoi elementi essenziali), né si limita a meramente criticare la valutazione circa la "giustizia" del canone, come operata dal giudice d'appello, ma censura invece il criterio attraverso cui si è giunti ad una tale valutazione, che si assume non conforme al disposto dell'art. 2923, comma 3, c.c.

In altre parole, viene dunque in rilievo, nella specie, un angolo prospettico che attiene al malgoverno della disposizione normativa, da parte della Corte romana. Del resto, la censura in esame investe, nei termini già detti, la valutazione del giudice d'appello circa la "viltà" del canone (nella specie esclusa), il cui parametro è racchiuso in una clausola generale; al riguardo, si osserva che l'ammissibilità, nel giudizio di cassazione, di una simile critica, ove adeguatamente veicolata (v. *supra*), è stata più volte vagliata in senso favorevole da questa stessa Corte: a mero titolo esemplificativo, può qui richiamarsi la giurisprudenza sulla valutazione della gravità dell'inadempimento ex art. 1455 c.c., apprezzamento di norma riservato al giudice del merito (si rinvia, al riguardo, alla recente Cass. n. 7187/2022, in motivazione, parr. 5.3.1 ss., in particolare, ed ivi richiami).

6.5.3 - Pertanto, ritiene questa Corte che l'operato del giudice d'appello sia errato *in iure*, anche sotto i profili in esame, perché:



aa) il contratto di sublocazione è certamente utilizzabile (anche quale unica fonte del convincimento del giudice) ai fini che interessano, ossia quale parametro per giungere alla valutazione circa la giustizia o meno del canone della prima locazione, contrariamente a quanto dalla Corte opinato, sia pure una volta adeguatamente rapportato al contesto in cui è avvenuta la prima stipula;

bb) la comparazione deve essere effettiva e non superficiale od apparente (come invece ha comunque fatto la Corte d'appello) e deve procedere o *coeteris paribus*, oppure (ove ciò non sia possibile, come nella specie) con i necessari adeguamenti, occorrendo approfondire la relativa valutazione anche al lume dei principi di estimo: non solo, dunque, mediante raffronto meramente percentuale (riferito cioè, riguardo al caso che occupa, alla metratura della camera in più, oggetto del contratto di sublocazione, in rapporto con l'estensione dell'immobile come originariamente locato), ma in termini prospettici sulla incidenza della diversa estensione, ai fini dell'impiego dell'immobile secondo l'uso contrattuale pattuito (nella specie, a destinazione alberghiera).

6.6 – Può quindi pronunciarsi il seguente principio di diritto, al quale il giudice di rinvio è tenuto ad attenersi, come disposto dall'art. 394 c.p.c.: *"Ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., l'acquirente della cosa pignorata può liberarsi dall'obbligo di rispettare la locazione stipulata anteriormente al pignoramento ove dimostri che il canone locativo è inferiore di un terzo al giusto prezzo, oppure a quello risultante da precedenti locazioni; nello scrutinio del primo tra i due suddetti parametri, in particolare, il giudice ben può far ricorso a qualsiasi argomento di prova offerto dalle parti, compresi le presunzioni, nonché gli elementi ricavabili dal raffronto del canone della locazione con quello di una*



successiva sublocazione del medesimo immobile, stipulata dal conduttore, se del caso procedendo ad una comparazione in termini percentuali e comunque coerente con i criteri di estimo, soprattutto ove l'immobile sia stato sublocato in estensione diversa rispetto a quella della locazione originaria".

7.1 - I restanti motivi, relativi all'accessoria condanna per responsabilità aggravata, travolta dalla cassazione disposta in accoglimento del terzo motivo ed impregiudicata la sua rivalutazione alla stregua dell'esito complessivo e finale della controversia, restano conseguentemente assorbiti.

8.1 - In definitiva, sono rigettati il ricorso incidentale, nonché il primo e il secondo motivo del ricorso principale; di questo è accolto il terzo motivo, restando assorbiti i restanti. La sentenza impugnata è dunque cassata in relazione, con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, che applicherà il principio di diritto sopra enunciato e provvederà sulle spese anche di questo giudizio di legittimità.

P. Q. M.

la Corte rigetta il ricorso incidentale e il primo e secondo motivo del ricorso principale, accoglie il terzo e dichiara assorbiti i restanti; cassa in relazione e rinvia alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, che provvederà sulle spese anche di questo giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di cassazione, il giorno 19.5.2022.

Il Consigliere estensore
Salvatore Saija

Il Presidente
Franco De Stefano

