

---

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) – Francesca PROIETTI (Magistrato) – Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

---

## **Cessione del credito e vendita dell'immobile locato: quali azioni può esperire l'acquirente contro il debitore ceduto?**

*Confermato il principio per cui, in mancanza di contraria volontà dei contraenti, la vendita dell'immobile locato determina di diritto la cessione del contratto di locazione al terzo acquirente, senza necessità del consenso del conduttore, anche nel caso in cui la locazione sia cessata in data anteriore alla vendita, va – sul piano processuale – ribadito che per effetto del negozio di cessione del credito, notificato al debitore ceduto, il diritto di credito trasmigra al cessionario con tutte le azioni dirette ad ottenerne la realizzazione, e nell'ipotesi di esercizio di tali azioni da parte del cessionario contro il debitore ceduto non è necessaria la partecipazione al processo del cedente; ben può l'acquirente, pertanto, esercitare anche l'azione di sfratto per finita locazione, ai sensi dell'art. 657 c.p.c., così come avrebbe potuto il cedente e locatore originario intimare lo sfratto, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto medesimo.*

## **Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 16.4.2015, n. 7697**

*...omissis...*

1.- Con il primo motivo il ricorrente denuncia violazione degli artt. 1372, 1599 e 1602 c.c., per avere la Corte di appello ritenuto che la sxxx Imm.re fosse legittimata a proporre l'azione di cui all'art. 657 c.p.c., pur avendo acquistato l'immobile in data successiva alla risoluzione del contratto di locazione, a seguito della disdetta inviata dalla precedente proprietaria.

Assume che - intervenuta la risoluzione del rapporto - l'acquirente dell'immobile locato non acquisisce la qualità di locatore, che costituisce presupposto giuridico indispensabile per la proponibilità dell'azione di sfratto di cui all'art. 657 c.p.c. e che l'obbligo imposto all'acquirente di rispettare la locazione, di cui all'art. 1599 c.c., non può riferirsi ad un rapporto ormai cessato. Richiama la giurisprudenza che esclude che il terzo acquirente del bene locato acquisti la qualità di locatore, se l'acquisto avvenga dopo la cessazione del rapporto (Cass. civ. 13 luglio 2005 n. 14738; Cass. civ. 2 agosto 2001 n. 10607).

2.- Il motivo non è fondato.

2.1.- L'art. 1602 c.c., prevede la cessione ex lege del contratto di locazione all'acquirente del bene locato, in forza della quale - ove la locazione sia opponibile al conduttore ai sensi dell'art. 1599 c.c. - l'acquirente subentra nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, senza necessità del consenso del conduttore, in deroga ai principi generali in tema di cessione del contratto di cui all'art. 1406 c.c. e segg. (Cass. civ. Sez. 3, 9 giugno 2010 n. 13833), essendo richiesta solo la comunicazione della cessione al conduttore.

La deroga si giustifica sia allo scopo di agevolare la circolazione dei beni, sia in considerazione del fatto che i diritti del conduttore sono comunque tutelati dal fatto che la prestazione principale del locatore - cioè la concessione del godimento dell'immobile - è già stata eseguita, sicché il conduttore non è normalmente pregiudicato nei suoi interessi essenziali dal mutamento della persona del locatore.

Tali principi sono applicabili anche dopo che il contratto sia stato risolto per disdetta o per altra causa, qualora il rapporto non abbia esaurito i suoi effetti (Cass. civ. Sez. 3, 24 luglio 2012 n. 12883, in controversia identica alla presente, vertente fra la medesima s.r.l. Como ed altro conduttore).

Lo scioglimento del contratto, infatti, non necessariamente comporta l'esaurimento dei rapporti obbligatori fra le parti, ma nella maggior parte dei casi lascia in vita debiti e crediti di notevole rilievo:

soprattutto nelle locazioni immobiliari, allorchè l'occupazione del conduttore si protragga oltre la data della cessazione del rapporto, sì che rimangono in vita le obbligazioni di lui - ed i corrispondenti crediti del locatore aventi ad oggetto la restituzione dell'immobile; l'eventuale ripristino dell'immobile stesso nelle condizioni in cui fu consegnato (salvo il deterioramento relativo all'uso normale); il risarcimento dei danni in caso di deterioramento ingiustificato; la disciplina degli effetti delle eventuali addizioni e miglioramenti, e così via.

Sopravvivono quindi alla disdetta molteplici rapporti che necessitano di apposita disciplina e che - traendo anch'essi origine dal contratto - vanno disciplinati in base alle norme di cui all'art. 1590 c.c. e segg. (cfr. Cass. civ. Sez. 3, n. 12883/2012 cit. ed ivi ampie citazioni giurisprudenziali).

Ciò vale in particolar modo nei casi simili a quello di specie, in cui il subingresso dell'acquirente al venditore riguardi esclusivamente posizioni e diritti di credito del locatore verso il conduttore, in particolare il diritto alla restituzione del bene alla scadenza contrattuale (art. 1590 c.c.).

In questi casi le disposizioni dell'art. 1602 c.c., vengono a coincidere integralmente con il principio generale per cui la cessione dei crediti non richiede il consenso del

contraente ceduto, ma diviene efficace per effetto della mera notificazione a quest'ultimo dell'atto di cessione (art. 1260 c.c.).

La giurisprudenza citata in contrario dal ricorrente non è significativa, poichè riguarda diverse fattispecie, quale quella in cui l'acquirente sia subentrato in posizioni di debito e non di credito, oppure casi in cui si tratti dell'adempimento di obbligazioni sorte alla data - anteriore alla cessione - in cui fu inviata la disdetta, quale l'obbligazione del locatore di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento (cfr. Cass. civ. n. 17438/2005).

Nel caso di specie va ribadito il principio per cui, in mancanza di contraria volontà dei contraenti, la vendita dell'immobile locato determina di diritto la cessione del contratto di locazione al terzo acquirente, senza necessità del consenso del conduttore, anche nel caso in cui la locazione sia cessata in data anteriore alla vendita (Cass. civ. Sez. 3, 14 gennaio 2005 n. 674; Idem, 9 giugno 2010 n. 13833; Cass. civ. Sez. 3, n. 12883/2012 cit.).

2.3.- Così definita la disciplina sostanziale, gli effetti processuali sono consequenziali, nel senso che "Per effetto del negozio di cessione del credito, notificato al debitore ceduto, il diritto di credito trasmigra al cessionario con tutte le azioni dirette ad ottenerne la realizzazione, e nell' ipotesi di esercizio di tali azioni da parte del cessionario contro il debitore ceduto non è necessaria la partecipazione al processo del cedente" (Cass. civ. Sez. Lav. 18 luglio 2006 n. 16383).

Ben può l'acquirente, pertanto, esercitare anche l'azione di sfratto per finita locazione, ai sensi dell'art. 657 c.p.c., così come avrebbe potuto il cedente e locatore originario "intimare lo sfratto, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto medesimo" (cfr. Cass. civ. Sez. 3, 16 giugno 1994 n. 5851; Idem, n. 12883/2012 cit.).

3.- Con il secondo motivo il ricorrente denuncia omessa motivazione ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, sulle domande subordinate da lui riproposte in appello per il caso di accoglimento dell'avversaria impugnazione.

3.1.- Il motivo è inammissibile perché non congruente con le ragioni della decisione e con la natura del vizio addebitato alla sentenza di appello.

Il ricorrente qualifica infatti come "omessa motivazione" un vizio che in realtà consiste nell'omessa pronuncia su specifiche domande di parte: omessa pronuncia che comporta nullità della sentenza ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 4 e non mero vizio di omessa motivazione.

L'omessa pronuncia su alcuni dei motivi di appello, e, in genere, su una domanda, eccezione od istanza ritualmente introdotta in giudizio, integra una violazione dell'art. 112 c.p.c., che deve essere fatta valere esclusivamente ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 e che consente alla parte di chiedere - e al giudice di legittimità di effettuare - l'esame degli atti del giudizio di merito, nonchè, specificamente, dell'atto di appello. La censura è invece inammissibile ove il vizio sia dedotto come violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5 (cfr. da ultimo Cass. civ. 27 ottobre 2014 n. 22759).

4.- Il ricorso deve essere respinto.

5.- Le spese del presente giudizio liquidate nel dispositivo, seguono la soccombenza.

p.q.m.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate complessivamente in Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi ed Euro 3.000,00 per onorari; oltre al rimborso delle spese generali ed agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 13 gennaio 2015.