

Centro Studi

**D**iritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (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 **CHIARAVALLOTTI** (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.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

## Contratto di locazione – morosità - gravità

*In tema di contratto di locazione, ai fini dell'emissione della richiesta pronunzia costitutiva di risoluzione del contratto per morosità del conduttore, la gravità dell'inadempimento di quest'ultimo va valutata anche alla stregua del suo comportamento successivo alla proposizione della domanda, giacché in tal caso, come in tutti quelli di contratto di durata in cui la parte che abbia domandato la risoluzione non è posta in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione, non è neppure ipotizzabile, diversamente dalle ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione della regola generale posta dall'art. 1453 c.c. (secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione, fino alla pronunzia giudiziale definitiva, delle posizioni delle parti contraenti, nel senso che come è vietato al convenuto di eseguire la sua prestazione così non è consentito all'attore di pretenderla), il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua nel godimento della cosa locata consegnatagli dal locatore.*

## **Tribunale di Bologna, sezione seconda, sentenza del 21.03.2019**

*...omissis...*

1) Con atto notificato il 3.4.2018 il Fallimento della A.I. srl intimava lo sfratto per morosità alla F. srl che citava contestualmente per la convalida.

L'attore esponeva che con contratto del 30.4.2013 la A. srl aveva concesso in locazione all'intimata per uso non abitativo una porzione dell'immobile sito in B., via L. 33, al canone annuale di Euro 20.000,00 oltre IVA, e che la conduttrice aveva maturato una morosità di Euro 30.500,00 per i canoni dovuti da gennaio a marzo 2018, nonché di Euro 4.896,02 per spese condominiali maturate da luglio 2016 a gennaio 2018.

Il Fallimento chiedeva inoltre emettersi ingiunzione di pagamento per tali importi, oltre interessi, e per i canoni a scadere fino al rilascio.

La convenuta si costituiva opponendosi alla convalida; a tal fine eccepiva il difetto di legittimazione ad agire e di interesse ex art. 100 c.p.c. essendo stato l'immobile oggetto di causa acquistato dalla D.sss subentrata nel contratto di locazione, e, nel merito, sollevava eccezione di compensazione.

In particolare deduceva di avere avuto verso la ssss srl un credito di Euro 360.000,00 come da fattura (...) per prestazioni di servizi; i rapporti di debito/credito fra le parti come risultanti dall'accordo di mediazione del 25.5.2016 erano stati oggetto di azione revocatoria fallimentare, ma la relativa pronuncia di accoglimento, oggetto di appello in corso, non poteva ritenersi nel frattempo efficace, imponendosi anzi la sospensione ex art. 295 c.p.c. o ex art. 337 c.p.c. del procedimento di convalida.

Tale eccezione veniva precisata nelle note difensive depositate alla successiva udienza del 14.5.2018 nelle quali la convenuta deduceva che il Fallimento aveva incassato oltre Euro 90.000,00 da propri conduttori nonostante i relativi crediti fossero stati ceduti dalla società in bonis alla F. srl con l'accordo raggiunto in mediazione il 25.5.2016; detto importo, che avrebbe dovuto essere invece percepito dalla F. srl, andava quindi posto in compensazione con il minor credito esposto da parte locatrice nell'atto di intimazione, venendo conseguentemente meno la morosità.

Con Provv. del 23 maggio 2018 il GI emetteva ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. per la data del 10.6.2018 e disponeva il mutamento del rito.

Con la memoria integrativa l'attore precisava il proprio credito in complessivi Euro 42.685,84, aggiunti alla somma di cui all'intimazione Euro 6.100,00 per i canoni dovuti sino al 30.6.2018 ed Euro 1.189,86 per le spese condominiali successive.

Con memoria integrativa tempestivamente depositata la ssssss eccezione di compensazione anche con riguardo al proprio credito di Euro 176.100,03, residuo della fattura (...), riconosciuto dalla sss nell'accordo di mediazione del

25.5.2015; rappresentava di avere comunque versato alla A.I. srl complessivi Euro 84.500,00 con bonifici eseguiti fra luglio e novembre 2016.

Con memoria depositata l'8.10.2018 interveniva volontariamente in giudizio la D.I. srl associandosi alla domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice e domandando il pagamento dei canoni e delle spese condominiali scadute e a scadere.

La causa, istruita documentalmente, veniva decisa all'udienza del 14.2.2019 come da dispositivo di cui era data immediata lettura, riservato il deposito della motivazione nei successivi 30 giorni.

2)E' infondata l'eccezione di difetto di legittimazione ad agire del Fallimento al pari delle correlate eccezioni di difetto di interesse ad agire e di violazione del divieto ex art. 81 c.p.c. della sostituzione processuale.

Essendo il decreto di trasferimento in favore della ssss solo il 2.7.2018, al momento dell'inizio del procedimento il Fallimento era ancora proprietario dell'immobile locato, verificandosi solo con trasferimento della proprietà del bene locato il subentro dell'acquirente nel rapporto di locazione in essere.

In ogni caso, per completezza si ricorda che, come insegna la S.C., colui che sia convenuto in giudizio dal locatore per la restituzione dell'immobile locato non può, avvalendosi di un'eccezione "de iure tertii", contestare la legittimazione dell'attore allegando la mancanza del diritto reale sul bene in capo al medesimo ovvero il trasferimento a terzi della proprietà del bene, o, ancora, la perdita da parte del medesimo, della relativa disponibilità (Cass. 1940/04).

2) Con verbale di conciliazione del 25.5.2016 ssss, premesso che la prima era debitrice della seconda di Euro 176.100,32, si accordavano nel senso che sino alla concorrenza di tale importo la prima cedeva alla seconda i propri crediti relativi ai canoni di locazione dovuti a partire dall'1.6.2016 dai conduttori di altre unità immobiliari posti nel medesimo complesso.

Con ordinanza ex art. 702 bis del 31.6.2017 il Tribunale di Bologna, in accoglimento dell'azione ex art. 67 c1 n.2 l.fall. dichiarava l'inefficacia della suddetta cessione di credito e condannava la F. srl a restituire al Fallimento Euro 139.193,79, somma versatale dal conduttore ceduto C.I..

La F. srl non ha coltivato l'eccezione di compensazione relativa alla restituzione delle somme, quantificate in circa Euro 90.000,00 che, successivamente all'azione revocatoria, il Fallimento avrebbe incassato dai propri conduttori.

In ogni caso tale eccezione, come evidenziato nell'ordinanza ex art. 665 c.p.c., è infondata. La legittimazione del Fallimento ad incamerare i crediti ceduti dalla A. in bonis alla F. srl deriva dall'accoglimento dell'azione revocatoria del negozio di cessione, negozio che non è dunque opponibile alla procedura; la natura costitutiva della sentenza non esclude infatti che essa sia immediatamente efficace per gli aspetti che non sono legati all'effetto

costitutivo da un vero e proprio nesso sinallagmatico ma ne sono meramente dipendenti, essendo detta anticipazione compatibile con la produzione dell'effetto costitutivo nel momento temporale successivo del passaggio in giudicato (Cass. 16737/11).

Per tali ragioni non possono ravvisarsi neppure i presupposti per la sospensione del presente procedimento ai sensi dell'art. 295 c.p.c. o dell'art. 377 c2 c.p.c..

E' invece fondata, nei termini di cui appresso, l'eccezione di compensazione sollevata dalla conduttrice con la memoria ex art. 426 c.p.c. relativamente al credito della F. srl di Euro 176.100,32 rappresentato nel verbale di conciliazione del 25.5.2016, e riconosciuto anche dal Fallimento (v. ordinanza ex art. 67 l.fall.).

Non è in contestazione che operi la compensazione ex art. 56 l.fall. fra il credito del debitore in bonis e quello del Fallimento, che, pur divenuto esigibile dopo la dichiarazione di insolvenza, tragga origine da un fatto genetico a questa anteriore (Cass. 21784/15), quali appunto -come nel caso di specie- i crediti per canoni maturati dopo il fallimento ma in virtù di contratto concluso anteriormente allo stesso (Cass. 24046/15).

Al momento dell'intimazione dello sfratto, a fronte del credito del Fallimento di Euro 35.395,98 come esposto nell'atto introduttivo ed incontestato, la F. srl era a sua volta creditrice della fallita per Euro 36.906,53, ossia per la differenza fra il suddetto credito di Euro 176.100,32 e la somma di Euro 139.193,79 che, come si è detto, essa aveva già incassato ad estinzione del proprio credito dalla debitrice ceduta C.I. srl, non avendo peraltro mai il fallimento allegato l'incasso, da parte della F. srl, di importi superiori a quelli indicati nell'ordinanza ex art.67 l.fall.

Quanto incassato dalla F. srl in attuazione della cessione di credito ha estinto, per l'importo corrispondente, il suo credito di Euro 176.100,32 del tutto indipendentemente dalla sopravvenuta revocatoria fallimentare, che, come è pacifico in giurisprudenza, comporta l'inefficacia solo relativa dell'atto rispetto alla massa dei creditori (v. fra le tante Cass. 782/13, 17590/05); in tutta evidenza, la F. srl non può dunque opporre al Fallimento in compensazione un credito verso la fallita che si è estinto.

La F. srl non risulta d'altronde avere dato esecuzione, in tutto o in parte, alla condanna alla restituzione del medesimo importo di Euro 139.193,79 di cui all'ordinanza ex art. 67 l.fall.

Il Fallimento sostiene che in ragione dell'inefficacia solo relativa dell'azione revocatoria, l'intero credito della F. srl di Euro 176.100,32 si sarebbe estinto mediante il negozio di cessione dei crediti.

Tuttavia, deve ricordarsi che la natura consensuale del contratto di cessione di credito comporta che il relativo perfezionamento consegua al solo scambio del consenso tra i contraenti, ma non importa, altresì, che al perfezionamento del

contratto consegua, "ipso facto", il trasferimento del credito dal cedente al cessionario. Nel caso di cessione di un credito futuro, pertanto, il trasferimento del credito al cessionario si verifica soltanto nel momento in cui il credito viene ad esistenza, mentre, prima di tale data, la cessione, pur perfetta, è destinata ad esplicare, inter partes, efficacia meramente obbligatoria (Cass. 979/02, 8333/01).

Orbene, revocata ex art. 67 l.fall. la cessione di cui all'Acc. del 25 maggio 2016, i crediti per canoni degli immobili già della A.I. srl sono sorti non nei confronti di questa, ma del Fallimento; sono crediti dunque diversi da quelli che erano stati oggetto della cessione. E' d'altronde incontestato che la Curatela (e non più la F. srl) abbia riscosso dai conduttori-ceduti i canoni relativi agli immobili della Asss il Fallimento non ha allegato (né risulta dagli atti) che per effetto di quei contratti di locazione siano sorti altri crediti per canoni (tanto meno incassati dalla ssssss importo complessivamente eccedente la suindicata somma di Euro 139.193,79.

Va poi rilevato che la conduttrice, se ha prodotto bonifici attestanti l'avvenuto versamento sssss Euro 84.500,00 successivamente alla cessione dei cediti, non ha allegato a quale titolo abbia fatto tali versamenti e non ha posto gli stessi a fondamento di alcuna domanda o eccezione.

Per quanto dunque, per effetto di compensazione (si ribadisce, eccepita dalla F. srl solo successivamente all'emissione dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c.) non si configurasse, al momento della notifica dell'intimazione di sfratto alcuna morosità della conduttrice (v. Cass. 13208/10), risultando in quel momento la conduttrice in credito di Euro 1.510,55 (Euro 36.906,53 - 35.395,98), non di meno la F. srl ha omesso ogni pagamento successivamente all'intimazione, sia del canone, a partire da aprile 2018, che delle spese condominiali a partire dal gennaio 2018.

Tale inadempimento, ingiustificatamente protrattosi sino all'esecuzione del rilascio nel dicembre 2018, configura senz'altro un inadempimento grave, che giustifica la risoluzione ex art. 1453 c.c.. Infatti, in tema di contratto di locazione, ai fini dell'emissione della richiesta pronunzia costitutiva di risoluzione del contratto per morosità del conduttore, la gravità dell'inadempimento di quest'ultimo va valutata anche alla stregua del suo comportamento successivo alla proposizione della domanda, giacché in tal caso, come in tutti quelli di contratto di durata in cui la parte che abbia domandato la risoluzione non è posta in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione, non è neppure ipotizzabile, diversamente dalle ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione della regola generale posta dall'art. 1453 c.c. (secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione, fino alla pronunzia giudiziale definitiva, delle posizioni delle parti contraenti, nel senso che come è vietato al convenuto di eseguire la sua prestazione così non è consentito all'attore di pretenderla), il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua nel godimento della cosa locata consegnatagli dal locatore (v. Cass. 6518/04, 8076/02).

Va dunque pronunciata la risoluzione del contratto e la conduttrice va dichiarata tenuta al rilascio del bene locato, già avvenuto in seguito all'ordinanza ex art. 665 c.p.c. che va quindi confermata.

Per effetto della compensazione di cui sopra fra il credito del Fallimento di Euro 42.685,84 nella consistenza finale di cui alla memoria ex art. 426 c.p.c., con il credito di Euro 36.906,53 della F. srl, quest'ultima va condannata a pagare al Fallimento, per canoni sino alla mensilità di giugno 2016 compresa (estinto per primo il più risalente credito per spese condominiali), Euro 5.779,31 oltre interessi ex art. 1284 c.c. da ciascuna scadenza di pagamento al saldo.

All'udienza del 14.2.2019 la D.I. srl ha dichiarato di non voler insistere nella domanda di pagamento proposta contro la F. srl relativamente ai crediti maturati dal decreto di trasferimento al rilascio, avendo nelle more per tale credito ottenuto decreto ingiuntivo.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo secondo i criteri di cui al D.M. n. 55 del 2014 (unitariamente per entrambe le fasi del giudizio e tenuto conto dell'attività difensiva effettivamente espletata), devono seguire la soccombenza.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulle domande proposte dal Fallimento della A.I. srl nei confronti della F. srl con l'intervento in giudizio ex art. 111 c.p.c. della D.I. srl, disattesa e respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

dichiara risolto per inadempimento della conduttrice il contratto di locazione concluso dalla Assss e dalla F. srl il 30.4.2013;

dichiara tenuta la Fsss a riconsegnare l'immobile locato dando atto dell'intervenuto rilascio in esecuzione dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c., che conferma;

operata la compensazione fra il credito del Fallimento di Euro 42.685,84 con il credito di Euro 36.906,53 della Fsssss quest'ultima a pagare al Fallimento, per canoni sino alla mensilità di giugno 2016 compresa, Euro 5.779,31 oltre interessi ex art. 1284 c.c. da ciascuna scadenza di pagamento al saldo.

Condanna sssss le spese di lite che liquida, per il primo, in Euro 305,00 per anticipazioni ed Euro 4.835,00 per compensi, oltre al 15% dei compensi per rimborso spese generali, CPA ed IVA come per legge e per la seconda in Euro 4.000,00 per compensi, oltre al 15% dei compensi per rimborso spese generali, CPA ed IVA come per legge.

Motivazione entro 30 giorni.

Così deciso in Bologna, il 14 dicembre 2018.

Depositata in Cancelleria il 21 marzo 2019.

La Nuova **Procedura Civile**  
Direttore Scientifico: Luigi Viola