

## **Fallimento della società conduttrice richiesto dalla locatrice**

Accoglimento della domanda con sentenza dichiarativa del Tribunale confermata in appello – Accertamento dell’insolvenza – Grosso credito per mancato pagamento di canone ed oneri di locazione – Rifiuto del versamento non giustificato da un controcredito allegato dalla conduttrice per opere eseguite dalla stessa nell’immobile locato non autorizzate dalla locatrice – Ricorso per cassazione motivato da un’errata valutazione dell’insolvenza - Corte di Cassazione, sez. I, ordinanza n. 27445 del 28 ottobre 2019.

**Fatto.** La società locatrice chiedeva al Tribunale di dichiarare il fallimento della società conduttrice perché del tutto insolvente, non avendo pagato rilevanti somme dovute per canoni ed oneri di locazione.

La convenuta si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto della domanda in quanto la sua morosità era giustificata da un pesante controcredito relativo ai lavori straordinari effettuati nell’immobile locato, negando la situazione di insolvenza assunta dall’attrice.

La Corte d’appello confermava la decisione del Tribunale che aveva accolto la domanda, non essendo possibile compensare il presunto credito della convenuta, non certo, né liquido, né esigibile, per i detti lavori, peraltro non autorizzati dalla locatrice.

La soccombente ricorreva per cassazione, assumendo che i giudici del merito non avevano erroneamente considerato che essa conduttrice, al momento della dichiarazione di fallimento, era già inattiva, né esaminata la documentazione prodotta, grazie alla quale - in presenza di un attivo superiore al passivo – doveva escludersi l’affermata insolvenza - essendo nella specie insussistente la condizione dell’incapacità di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni, data l’operatività piena di essa impresa conduttrice.

**Decisione.** La Suprema Corte ha respinto il ricorso, affermando che lo stato d’insolvenza, condizione della dichiarazione di fallimento “si realizza in presenza di una situazione d’impotenza, strutturale e non solo transitoria, a soddisfare regolarmente e con mezzi normali le proprie obbligazioni a seguito del venir meno delle condizioni di liquidità e di credito necessarie alla relativa attività, mentre resta in proposito irrilevante ogni indagine sull’imputabilità o meno all’imprenditore stesso delle cause di dissesto, ovvero sulla loro riferibilità a rapporti estranei all’impresa, così come sull’effettiva esistenza ed entità dei crediti fatti valere nei suoi confronti” (nello stesso senso cfr. Cass. sez. un. n. 1997/2003 e Cass. sez. un. n. 115/2001)”

Per quanto concerne, poi, l’**irreversibilità del dissesto** – aggiunto la Corte – “ questa “può desumersi , nel contesto di vari elementi, anche dal mancato pagamento dei debiti (ed anche di un solo debito, quando questo si manifesti con caratteristiche esteriori tali da evidenziare in modo in equivoco la condizione di dissesto dell’impresa), mentre, comunque, l’interpretazione sull’inidoneità strutturale del debitore da parte del giudice “a quo” ad estinguere i propri debiti, costituisce un apprezzamento di fatto incensurabile in cassazione”.

## **Fallimento della società conduttrice richiesto dalla locatrice**