

## **Organi preposti al fallimento - Ordine di rilascio immediato dell'immobile trasferito - Reclamo - Decreto del tribunale fallimentare di rigetto del reclamo - Ricorso per cassazione - Ammissibilità**

Fallimento - Organi preposti al fallimento - Ordine di rilascio immediato dell'immobile trasferito - Reclamo - Decreto del tribunale fallimentare di rigetto del reclamo - Ricorso per cassazione - Ammissibilità - Il decreto del tribunale fallimentare che si è pronunciato sulla legittimità del provvedimento del giudice delegato di trasferimento e di rilascio immediato di un immobile, detenuto da terzi in base a contratto di sublocazione, stipulato dalla società fallita quando era ancora in bonis e scaduto in corso di procedura, ha carattere decisorio, in quanto ha immediata e diretta ricaduta sul contrasto ingenerato dall'ordine di rilascio ed è, quindi, impugnabile con ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost.. Corte di Cassazione Sez. 1, Sentenza n. 21224 del 14/10/2011

Fallimento - Organi preposti al fallimento - Ordine di rilascio immediato dell'immobile trasferito - Reclamo - Decreto del tribunale fallimentare di rigetto del reclamo - Ricorso per cassazione - Ammissibilità - Il decreto del tribunale fallimentare che si è pronunciato sulla legittimità del provvedimento del giudice delegato di trasferimento e di rilascio immediato di un immobile, detenuto da terzi in base a contratto di sublocazione, stipulato dalla società fallita quando era ancora "in bonis" e scaduto in corso di procedura, ha carattere decisorio, in quanto ha immediata e diretta ricaduta sul contrasto ingenerato dall'ordine di rilascio ed è, quindi, impugnabile con ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost.. Corte di Cassazione Sez. 1, Sentenza n. 21224 del 14/10/2011

Corte di Cassazione Sez. 1, Sentenza n. 21224 del 14/10/2011

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Il Tribunale di Salerno, con decreto depositato il 4 aprile 2005, ha respinto il reclamo proposto dalla società GECO s.r.l. avverso il decreto 15.9.2004 di trasferimento dell'immobile in Salerno, Via San Leonardo n. 120, aggiudicato alla società EDILCOM SALERNO assunto dal giudice delegato al fallimento della società Casaviva s.r.l., contenente l'ordine rivolto nei suoi confronti di rilascio immediato del cespite. La reclamante aveva legittimato la detenzione dell'immobile sulla base di un contratto di sublocazione, stipulato quando la società fallita era ancora in bonis, scaduto in corso di procedura, il cui rinnovo non era stata autorizzato dal giudice delegato. Avverso questa pronuncia la società GECO ricorre per cassazione in base a due mezzi ulteriormente illustrati con memoria difensiva depositata ai sensi dell'art. 378 c.p.c. e resistiti sia il curatore fallimentare con controricorso contenente ricorso incidentale condizionato, sia dalla società aggiudicataria EDILCOM SALERNO s.r.l. con controricorso.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente si dispone ai sensi dell'art. 335 c.p.c. la riunione dei ricorsi proposti tutti avverso la medesima decisione. La ricorrente principale società GECO s.r.l. deduce col primo motivo violazione e falsa applicazione dell'art. 586 c.p.c. e della L. Fall., art. 108. L'errore denunciato si anniderebbe nell'assunzione illegittima dell'ordine di rilascio con decreto del giudice delegato laddove il conflitto, in presenza di valido titolo di detenzione munito di data certa, dunque opponibile alla massa, avrebbe dovuto essere risolto in sede contenziosa. La controversia, in quanto incentrata sulla rinnovazione dei contratti di locazione, meritava trattazione con le garanzie, le regole ed il rito dell'ordinario giudizio di cognizione.

## **Organi preposti al fallimento - Ordine di rilascio immediato dell'immobile trasferito - Reclamo - Decreto del tribunale fallimentare di rigetto del reclamo - Ricorso per cassazione - Ammissibilità**

Col secondo motivo denuncia violazione e falsa i applicazione della L. n. 392 del 1978, artt. 27-28 e 29. L'errore ascritto al tribunale consisterebbe nell'aver applicato il principio consacrato nell'art. 560 c.p.c. al contratto di locazione in discussione il cui rinnovo alla prima scadenza, in quanto previsto ope legis secondo il regime vincolistico sancito nelle disposizioni citate in rubrica, non necessitava dell'autorizzazione degli organi fallimentari. La resistente società EDILCOM deduce inammissibilità dei motivi in plurimi profili:

1.- perché il ricorso sarebbe stato proposto nei confronti di EDILCOM soggetto giuridico diverso dalla EDICOM SALERNO;

2.- perché la legittimazione attiva si apparterrebbe non già alla GECO, bensì alla locataria principale Loredana Dalmas. 3.- perché il decreto in questione non è suscettibile d'impugnazione con ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost..

Nel merito chiede il rigetto del ricorso assumendo l'onere, rimasto irrisolto, della conduttrice principale di chiedere il rinnovo del contratto di locazione al giudice delegato.

Il curatore fallimentare propone anch'egli ricorso incidentale deducendo: 1.- violazione degli artt. 101 e 154 c.p.c. e conseguente nullità della proroga del termine per la notifica del reclamo all'aggiudicataria concesso alla reclamante dal collegio giudicante laddove la competenza in merito si apparteneva al Presidente del Tribunale;

2.- omessa pronuncia in ordine all'intervenuto recesso della locataria principale dal contratto di locazione espresso con lettera 18.9.99;

3.- violazione dell'art. 615 c.p.c. e della L. Fall., art. 26. Il rimedio endofallimentare non era infatti esperibile nel caso di specie in cui trovano applicazione le norme del codice di rito in materia di processo d'esecuzione. Nel merito chiede il rigetto del ricorso.

Il primo e terzo motivo del ricorso incidentale della EDILCOM SALERNO, nonché il primo motivo del ricorso incidentale del curatore fallimentare che, per motivi di logica, meritano esame prioritario, risultano privi di pregio.

La inesatta indicazione della propria ragione sociale rilevata dalla EDILCOM, incompleta laddove ne è stata omessa parte della denominazione rappresentata dall'ulteriore termine SALERNO, non rappresenta ex se causa assoluta di nullità del ricorso. Tale omissione ha infatti ingenerato incertezza in ordine all'esatta identificazione della persona giuridica intimata. Il complessivo contenuto dell'atto e la sua notificazione all'effettiva intimata, che l'ha ricevuta e si è quindi costituita in giudizio resistendo nel merito, palesano infatti l'assoluta irrilevanza del denunciato errore, in quanto tale non inficiante l'atto introduttivo (Cass. n. 29864/2008 citata in memoria dalla GECO).

La censura esposta nel terzo motivo da EDILCOM è parimenti infondata. La ricorrente GECO ha denunciato lesione del suo diritto soggettivo a detenere l'immobile in forza di valido ed opponibile titolo legittimante il godimento del bene liquidato, procurata dall'ordine di rilascio, asseritamente illegittimo, disposto nei suoi confronti dal giudice delegato. Il decreto del Tribunale fallimentare che si è pronunciato sulla legittimità del decreto dell'organo fallimentare, avente immediata e diretta ricaduta sul contrasto ingenerato dall'ordine ivi espresso tra le ragioni

dell'aggiudicatario e le opposte rivendicazioni del detentore, ha assunto perciò sicuro carattere decisorio. Il conseguente ingresso al ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. è per l'effetto indiscutibile (cfr. Cass. n. 12174/1998, e più in generale in materia di liquidazione

## **Organi preposti al fallimento - Ordine di rilascio immediato dell'immobile trasferito - Reclamo - Decreto del tribunale fallimentare di rigetto del reclamo - Ricorso per cassazione - Ammissibilità**

fallimentare v. Cass. nn. 9930/2005 e 10125/2006).

I motivi esaminati devono pertanto essere rigettati. Analoga sorte merita il primo motivo del ricorso incidentale proposto dal curatore fallimentare. Come riferito, la questione ivi introdotta propone la nullità del decreto collegiale che concesse alla reclamante GECO termine per notificare il reclamo alla EDILCOM, litisconsorte necessario, discendente, ad avviso del ricorrente, sia dalla tardività dell'istanza, formulata dopo la scadenza del termine già concesso dal Presidente del Tribunale, sia dall'incompetenza a provvedere del collegio, che concesse la proroga sebbene il provvedimento rientrasse nei poteri del Presidente dell'ufficio. Il decreto impugnato rileva a riguardo che la reclamante chiese al collegio rimessione in termine per integrare in contraddittorio nei confronti dell'aggiudicataria, poi costituitasi alla seconda udienza. La scansione della vicenda emersa da questa ricostruzione non è stata fatta segno d'impugnazione ed è perciò inoppugnabile. Il corollario esclude ogni discussione in ordine alla tematica proposta in questa sede dal curatore fallimentare, basata su istituto inapplicabile, ontologicamente difforme da quello che ha regolato la fattispecie. Il collegio, investito dell'istanza d'integrazione del contraddittorio, e deputato a provvedervi, concesse alla reclamante termine per la chiamata del litisconsorte, facendo corretta applicazione del combinato disposto dagli artt. 102 e 331 c.p.c. La censura ora all'esame, argomentata in senso suggestivo ma fuorviante rispetto al quadro procedimentale emerso ed al nucleo del provvedimento reso in parte qua, merita perciò il rigetto. Il ricorso principale di contro appare fondato. Il decreto impugnato riepiloga i fatti riferendo che il giudice delegato al fallimento Casaviva s.r.l., disponendo il trasferimento in favore dell'aggiudicataria società EDILCOM di un immobile in Salerno caduto nella massa attiva, aveva intimato alla reclamante, che ne aveva il godimento in forza di contratto di sublocazione, il rilascio del manufatto perché sprovvista di legittimo titolo di detenzione. Rilevando in punto di fatto che il rapporto di sublocazione, intervenuto tra la società GECO e la conduttrice principale Loredana Dalmas era cessato alla naturale scadenza intervenuta nella data del 26 luglio 2000 secondo quanto previsto dalle parti del contratto principale di locazione per uso non abitativo, necessitava per la sua rinnovazione dell'autorizzazione prescritta dalla L. Fall., art. 80, omessa nella specie dal giudice delegato, ovvero ai sensi dell'art. 560 c.p.c., comma 2. Ne ha desunto l'irrilevanza sia dell'invio da parte del curatore fallimentare di regolare disdetta in data 23.12.2003 in vista della scadenza rinnovata del 26 luglio 2006, sia della pacifica percezione da parte del medesimo organo dei canoni versati dalla detentrice, sublocataria dell'immobile, sino alla fase della liquidazione.

I motivi indirizzati contro questa conclusione, esaminabili congiuntamente siccome logicamente connessi, rilevano fondatamente l'errore in cui è incorso il collegio giudicante.

Il decreto assunto dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., che regola anche la liquidazione eseguita in sede concorsuale, giusta il rinvio contenuto nel testo originario della L. Fall., art. 105 applicabile alla fattispecie in esame alle disposizioni del codice di rito relative al processo d'esecuzione, rappresenta titolo esecutivo nei confronti dell'esecutato, indi del fallito, ma anche dei terzi detentori, se il loro godimento non discende da valido titolo che attribuisca situazione di diritto soggettivo già opponibile alla massa, ed in quanto tale opponibile anche all'aggiudicatario cui l'immobile è stato trasferito in via forzata (cfr. Cass. n. 18179/2007).

Laddove il detentore legittimi il godimento del bene sulla base di un titolo valido ed altresì munito di data certa anteriore al suo inizio, il giudice è chiamato a dirimere il conflitto che sorge

## **Organi preposti al fallimento - Ordine di rilascio immediato dell'immobile trasferito - Reclamo - Decreto del tribunale fallimentare di rigetto del reclamo - Ricorso per cassazione - Ammissibilità**

tra le contrastanti posizioni di diritto soggettivo nel procedimento che il detentore è tenuto ad introdurre attraverso il rimedio dell'opposizione all'esecuzione esperibile a mente del codice di rito se l'esecuzione forzata ha avuto luogo in sede ordinaria, ovvero mediante il reclamo previsto dalla L. Fall., art. 26, se l'espropriazione sia stata attuata in sede fallimentare. La concorsualità e le sue tipiche connesse esigenze di concentrazione e speditezza, interne alla sistematica fallimentare, sintetizzano infatti coerentemente nel solo strumento endofallimentare ogni altro rimedio offerto dal codice di rito alle parti interessate alla liquidazione, attribuendovi carattere di generalità e di esclusività. A non diversa conclusione perviene il precedente di questa Corte n. 12174/1998, citato a sostegno nel decreto impugnato, seppur possa sembrare diversamente orientato. Il regime delle impugnazioni avverso tutti i decreti del giudice delegato affidato dalla L. Fall., art. 26 al reclamo rappresenta "regola portante del sistema", e resta escluso pertanto solo in presenza di espressa previsione, ovvero quando il decreto del giudice delegato sia impugnabile con altro mezzo con esso incompatibile. Il richiamo alle disposizioni del codice di procedura civile contenuto nella L. Fall., art. 105 non legittima una presunzione d'incompatibilità tra reclamo e le opposizioni ivi previste che, a contrario, in assenza di espressa previsione, devono ritenersi in esso assorbite, giusta la salvaguardia, comunque garantita dalla progressiva giurisdizionalizzazione del procedimento di reclamo, del diritto di difesa ed all'integrità del contraddittorio, laddove, e soprattutto, il tribunale fallimentare sia chiamato a comporre un conflitto d'interessi fra parti contrapposte.

Il decreto impugnato, conforme a tale costruzione nella sua impostazione ed in tale chiave corretto, non si sottrae però alle ulteriori critiche della ricorrente, che fondatamente assume la legittimità del titolo fondante la sua detenzione dell'immobile aggiudicato alla EDILCOM SALERNO.

È pacifico ed indiscusso che il contratto di sublocazione che conferì il godimento dell'immobile alla Geco era valido ed opponibile alla massa in quanto munito di data certa antecedente all'apertura del fallimento della locatrice principale, sì che l'anzidetta società godeva della tutela prevista dall'art. 2923 c.c. a favore del terzo legittimato alla detenzione da contratto di locazione.

Indiscutibile è invero la regolamentazione di tale contratto secondo il suo specifico regime, sia convenzionale sia legale, sul quale non ebbe a spiegare interferenza alcuna l'apertura del fallimento della locatrice. L'evento, se riguarda il locatore, secondo il disposto della L. Fall., art. 80, non scioglie il contratto di locazione, in cui il curatore subentra automaticamente assumendo la posizione originaria del locatore stesso. La prosecuzione del rapporto locativo non sacrifica infatti gli interessi della massa, che lucra anzi del pagamento dei canoni, ne' impedisce la vendita forzata, che resta regolata dal cennato art. 2923 c.c.. in applicazione, in sede esecutiva, del disposto dell'art. 1599 c.c.. La durata del contratto, indifferente dunque alle esigenze insite nella procedura fallimentare, resta quella concordata tra le parti originarie, e subisce, se prevista, la regolamentazione legale tipica della destinazione pattuita. Alla luce del contesto normativo risultante dall'applicazione delle disposizioni ordinarie coerente al sistema fallimentare, la rinnovazione del contratto pervenuto alla sua naturale scadenza, sia essa tacita o espressa, postula pertanto l'indefettibile autorizzazione del giudice delegato, secondo quanto dispone l'art. 560 c.p.c., comma 3, che vieta al custode dell'immobile pignorato, e per esso al curatore fallimentare, di locare l'immobile se non ne sia previamente munito (cfr. Cass. n.

## **Organi preposti al fallimento - Ordine di rilascio immediato dell'immobile trasferito - Reclamo - Decreto del tribunale fallimentare di rigetto del reclamo - Ricorso per cassazione - Ammissibilità**

26238/2007). In tal caso la rinnovazione concreta infatti manifestazione di volontà negoziale ed integra il perfezionarsi di un nuovo negozio giuridico bilaterale la cui conclusione presuppone il previo assenso del giudice. Diversamente, laddove la rinnovazione della locazione sia prevista in via automatica e diretta dalla regolamentazione legale, e non convenzionale, del contratto, e prescinde perciò da corrispondente manifestazione di volontà negoziale delle parti (cfr. Cass. n. 10498/2009), l'intervento del giudice non ha ragion d'essere, siccome non si giustifica in presenza di scelta predeterminata, operata dal legislatore. Nel caso specie, il contratto di sublocazione, titolo legittimante la detenzione della GECO, venne stipulata con la conduttrice Dalmas Loredana con scrittura 1 ottobre 1994, registrata il successivo ottobre dello stesso anno, era dunque in corso, così come il contratto principale, alla data della dichiarazione di fallimento della locatrice principale, pronunciata con sentenza n. 110/1995. Proseguì durante la procedura nei confronti del curatore, che inviò disdetta per la data del 26 luglio 2006, correttamente individuata quale scadenza naturale. Secondo il regime previsto dalla L. n. 392 del 1978, artt. 27 e 28, applicabile in ragione della destinazione non abitativa dell'immobile locato, alla scadenza dei primi sei anni il contratto si era infatti automaticamente rinnovato. L'effetto, prodottosi ope legis, alla luce del cennato contesto sistematico non postulava l'autorizzazione del giudice delegato, semmai necessaria per evitarne il prodursi in presenza delle condizioni prescritte dalla citata legge, art. 29.

Il decreto di trasferimento assunto dal giudice delegato è dunque affetto dal denunciato errore, ribadito dal decreto assunto in sede di reclamo, nella parte in cui ha ordinato alla detentrice odierna ricorrente il rilascio dell'immobile per una data anteriore. Le circostanze, addotte a smentita della ricostruzione storica dei fatti da parte del curatore fallimentare in ordine alle vicende del contratto principale, i cui tempi, secondo quanto emerge dallo stesso decreto impugnato, coincidevano con quelli previsti in relazione al contratto derivato di sublocazione, segnatamente il recesso operato della conduttrice principale Dalmas prima ancora che il contratto venisse a scadenza, risultano illustrate per la prima volta in questa sede, sì che le censure su di esse fondate sono inammissibili. Il ricorso deve per l'effetto essere accolto. Con riguardo ai motivi dei ricorrenti incidentali non fatte oggetto d'esame, devesi rilevare che:

Il 2 motivo del ricorso della EDILCOM è generico ed in quanto tale inammissibile.

Il 3 motivo è invece infondato. Si assume la legittimazione attiva della sublocatrice in luogo della ricorrente. La questione, neppure dibattuta in sede di reclamo, va risolta affermando la legittimazione della reclamante, che fu la destinataria dell'ordine di rilascio in quanto detentrice e quindi nel godimento del cespite. In ordine al ricorso incidentale del curatore fallimentare: il 2 motivo è inammissibile poiché, come già chiarito, introduce questione nuova. Il recesso della Dalmas non venne rappresentato al giudice del reclamo ne' può essere addotto ora per la prima volta. Il 3 motivo è infondato alla luce di tutte le argomentazioni espresse in ordine all'ammissibilità del reclamo.

Tutto ciò premesso, il decreto impugnato deve essere cassato con pronuncia nel merito, attesa l'esauriente istruttoria, dichiarando illegittimo l'ordine di rilascio, ivi contenuto, rivolto alla società GECO di rilascio immediato dell'immobile aggiudicato in favore di EDILCOM SALERNO, con condanna dei resistenti in solido al pagamento delle spese del presente giudizio liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

**Organi preposti al fallimento - Ordine di rilascio immediato dell'immobile trasferito - Reclamo - Decreto del tribunale fallimentare di rigetto del reclamo - Ricorso per cassazione - Ammissibilità**

**LA CORTE**

riunisce i ricorsi. Accoglie il principale e rigetta gli incidentali. Cassa il decreto impugnato e, decidendo nel merito, dichiara illegittimo l'ordine di rilascio ivi contenuto disposto nei confronti della società GECO s..r.l. Condanna i resistenti in solido al pagamento delle spese del presente giudizio liquidandole in complessivi Euro 2.700,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 31 maggio 2011.

Depositato in Cancelleria il 14 ottobre 2011

---

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - [www.foroeuropeo.it](http://www.foroeuropeo.it)