

Locazione ad uso non abitativo – Intimazione di sfratto per morosità - Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 39969 del 14 dicembre 2021

Efficacia liberatoria del debitore esecutato nei confronti del creditore pignorante se e quando il pagamento che il debitore esegua al creditore assegnatario vada a buon fine - Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 39969 del 14 dicembre 2021, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il proprietario-locatore di un immobile destinato ad uso non abitativo intimava all'impresa conduttrice ed al suo presidente sfratto per morosità e gli intimati si opposero alla convalida, invocando la prima la pendenza della procedura di cui all'art. 72 del d.p.r. n. 602/1973 e il secondo la propria carenza di legittimazione passiva.

Il Tribunale adito, respinta l'istanza di convalida e disposto il mutamento del rito, respingeva la domanda di risoluzione della locazione per inadempimento della parte conduttrice e la Corte d'Appello respingeva l'impugnazione con diversa motivazione.

La stessa Corte d'Appello, adita per la revocazione di detta sentenza, con nuova sentenza non definitiva revocava la sua precedente decisione.

Contro di essa ha proposto ricorso per cassazione il locatore soccombente, in quanto il pagamento spontaneo del conduttore non fa venir meno il suo diritto di conoscere l'esito della procedura esecutiva e la misura dei pagamenti effettuati dal conduttore pignorato.

Decisione. La Suprema Corte ha ritenuto fondato il ricorso, conformandosi a precedente orientamento della stessa Corte (cfr. da ultimo Cass. n. 30862/2018), per cui *"l'assegnazione del credito, in quanto disposta in pagamento (salvo esazione ex art. 553 c.p.c. ovvero **pro solvendo**), non opera anche la liberazione del debitore esecutato verso il debitore pignorante che il debitore assegnato esegua al creditore assegnatario ai sensi dell'art. 2928 c.c., la quale si verifica solo con il pagamento che il debitore assegnato esegua al creditore assegnatario, momento nel quale questi realizza il pieno effetto satisfattivo, dell'assegnazione, integrandosi così **una datio in solutum** condizionata al pagamento integrale: la Corte territoriale, pertanto, era consapevole del principio di cui sopra avendo affermato contraddittoriamente che la locatrice aveva comunque ottenuto la disponibilità dell'immobile locato grazie ad una successiva intimazione di sfratto per morosità. In tal modo va ribadito l'assunto per cui vi è la necessità per il locatore di conoscere l'esito della procedura esecutiva, non potendosi escludere che vi fosse ancora la sussistenza di ragioni di credito nei confronti del conduttore. Si è, quindi accolto il ricorso, con rimessione ad altra Corte di merito in diversa composizione, che dovrà effettuare ulteriori accertamenti in fatto alla luce del principio sopra esposto.*