

**REPUBBLICA ITALIANA****LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****PRIMA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ANDREA SCALDAFERRI	Presidente
ALBERTO PAZZI	Consigliere
PAOLA VELLA	Consigliere
ANNAMARIA CASADONTE	Consigliere
PAOLO CATALLOZZI	Consigliere-Rel.

Oggetto:

FALLIMENTO

Ud.20/05/2022 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 23494/2015 R.G. proposto da:  
FALLIMENTO LEGHE LEGGERE SPA, elettivamente domiciliato in  
ROMA VIA G.VICO 1, presso lo studio dell'avvocato RANUCCI  
ROBERTO (RNCRT77L21F839S) rappresentato e difeso  
dall'avvocato FIMMANO' FRANCESCO (FMMFNC68H19F839Y)

-ricorrente-

contro

FALLIMENTO METALPOINT SRL in liquidazione, elettivamente  
domiciliato in ROMA VIA XX SETTEMBRE 3, presso lo studio  
dell'avvocato RAPPAZZO ANTONIO (RPPNTN35H11F943D)  
rappresentato e difeso dall'avvocato ROCCO DI TORREPADULA  
NICOLA (RCCNCL59A11F839M)



avverso DECRETO di TRIBUNALE NAPOLI n. 7727/2014 depositata il 29/07/2015.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 20/05/2022 dal Consigliere PAOLO CATALLOZZI.

**RILEVATO CHE:**

- il Fallimento della Leghe Leggere s.p.a. propone ricorso per cassazione avverso il decreto del Tribunale di Napoli, depositato il 29 luglio 2015, che, pronunciandosi sull'opposizione allo stato passivo del Fallimento di Metalpoint s.r.l. in liquidazione, ha respinto la sua domanda di ammissione del credito di euro 45.974,51, in prededuzione, vantato a titolo di canoni di affitto di azienda maturati dopo il fallimento di quest'ultima;
- il Tribunale ha, in primo luogo, ritenuto che il contratto di affitto fosse nullo per impossibilità dell'oggetto, avuto riguardo alla inosservanza della normativa in tema di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, che aveva condotto alla dichiarazione di inagibilità dell'immobile in cui era esercitata l'attività aziendale e a sospensioni dell'attività produttiva ivi esercitata;
- ha, comunque, osservato che il Fallimento affittuario non era responsabile della mancata restituzione dell'azienda affittata a seguito della risoluzione del contratto, atteso che il compendio era stato subaffittato a terzi e che, in tali casi, il sublocatore non ha diritto alla restituzione del bene da parte del subconduttore, spettando tale diritto unicamente all'originario concedente, il quale, tuttavia, non lo aveva esercitato nei confronti del subconduttore medesimo;
- ha, inoltre, aggiunto che, poiché il contratto di affitto e di subaffitto erano stati risolti prima del fallimento della società affittuaria, non vi era stato il subentro del curatore di quest'ultimo nel rapporto contrattuale controverso, né quest'ultimo aveva



occupato di fatto il bene, per cui nessun obbligo contrattuale o indennitario poteva sorgere nei suoi confronti;

- il ricorso è affidato a tre motivi;
- resiste con controricorso il Fallimento della Metalpoint s.r.l. in liquidazione;
- ciascuna delle parti deposita memoria ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 c.p.c.;

**CONSIDERATO CHE:**

- con il primo motivo il ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1218, 1256, 1346, 1347, 1418 e 1580 c.c., nonché l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, per aver il Tribunale ritenuto che il contratto di affitto fosse nullo per impossibilità giuridica dell'oggetto, benché tale impossibilità non presentasse i caratteri della definitività e della absolutezza;
- evidenza, in particolare, che: la mancata osservanza delle prescrizioni di cui al d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 non era a lui imputabile, in quanto tali prescrizioni erano entrate in vigore successivamente alla conclusione del contratto di affitto; le sospensioni dell'attività produttiva disposte dalle autorità sanitarie erano state temporanee, dopodiché l'attività era proseguita regolarmente; al momento della conclusione del contratto, l'affittuario non aveva mosso alcun rilievo in ordine all'idoneità degli impianti alla produzione industriale cui erano destinati;
- il motivo è fondato;
- il Tribunale ha rilevato che l'esercizio dell'attività produttiva nello stabilimento oggetto del compendio affittato era stata sospesa per due volte per ottemperare alle prescrizioni dell'A.S.L. e della Procura della Repubblica, in ragione della mancanza di «impianto antincendio e di adeguati impianti e strutture fonderie»;
- ha aggiunto che la medesima A.S.L. aveva riscontrato numerose violazioni alla normativa in tema di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro e, per tale motivo, aveva provveduto al sequestro del ramo



di azienda affittata, con divieto di svolgimento di attività produttiva;

- ha, quindi, ritenuto che le irregolarità accertate si traducevano in altrettante cause di nullità del contratto di locazione per impossibilità (giuridica) dell'oggetto, giudicando irrilevante, a tal fine, la «presunta accettazione dell'affittuario», richiamando espressamente l'orientamento giurisprudenziale, rappresentato da Cass. 26 maggio 1999, n. 1503 e da Cass. 30 ottobre 2007, n. 22886;

- tale orientamento, tuttavia, non appare essere utilmente applicabile al caso in esame;

- infatti, come è stato anche recentemente osservato (cfr., per tutte, Cass., ord., 25 giugno 2019, n. 16918) il contratto di locazione può essere nullo per impossibilità giuridica dell'oggetto quando l'inidoneità dell'immobile all'uso convenuto dipenda da radicali sue connotazioni intrinseche, ma non anche quando, come nel caso in esame, dipenda dalla mancata conformità con prescrizioni amministrative riconducibile all'inerzia della parte tenuta all'adeguamento del bene a tali prescrizioni e/o alla richiesta delle necessarie autorizzazioni;

- una siffatta tesi appare coerente, da un lato, con il principio per cui la impossibilità dell'oggetto di cui all'art. 1346 c.c. va riferita non al bene in sé, ma alla prestazione, ovvero al contenuto del negozio (così, Cass. 15 dicembre 2003, n. 19190; Cass. 28 aprile 1999, n. 4228), e, dall'altro, con quello per cui atti *inter vivos*, quali l'affitto di azienda, che abbiano per oggetto immobili non rispettosi della disciplina edilizia e urbanistica sono, ciononostante, validi (cfr. Cass., Sez. Un., 22 marzo 2019, n. 8230; successivamente, Cass., ord., 28 ottobre 2019, n. 27485; Cass., ord., 21 agosto 2020, n. 17557);

- pertanto, le irregolarità dell'immobile oggetto dell'azienda affittata indicate dal Tribunale, così come le cessazioni dell'attività



produttiva disposte dalle autorità amministrative – **peraltro**,  
temporanee – non costituiscono cause di nullità del contratto,  
potendo, al più assumere rilievo sotto il profilo della non corretta  
esecuzione del rapporto;

- con il secondo motivo il ricorrente deduce la violazione e/o falsa  
applicazione degli artt. 1353 e 1593 c.c., nonché dell'omesso  
esame di un fatto decisivo e controverso del giudizio, per aver il  
decreto impugnato omesso di considerare che il compendio  
aziendale era sempre stato nella disponibilità della affittuaria  
Metalpoint s.r.l. sino al momento in cui il curatore fallimentare di  
quest'ultima aveva provveduto alla sua riconsegna e che il  
contratto di subaffitto concluso dalla predetta Metalpoint s.r.l. *in  
bonis* era inefficace per mancato avveramento della condizione  
sospensiva rappresentata dalla accettazione del concedente;

- il motivo è fondato;

- con la memoria depositata ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 c.p.c., parte  
ricorrente ha invocato l'applicazione del giudicato esterno,  
formatosi successivamente alla proposizione del ricorso in esame,  
rappresentato dalla sentenza di questa Corte depositata il 17  
ottobre 2019, la quale, pronunciandosi in analogo vertenza tra le  
odierne parti, ma relativa a periodo contrattuale diverso, ha  
accertato che «nessuna autorizzazione al subaffitto era stata  
prestata dalla società concedente»;

- un siffatto accertamento forma la premessa logica indispensabile  
della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza e, in  
quanto compiuto con sentenza pronunciata tra le medesime parti e  
relativo al medesimo rapporto giuridico, preclude il riesame dello  
stesso punto nel giudizio in esame (cfr. Cass., Sez. Un., 17  
dicembre 2007, n. 26482);

- il decreto, dunque, muove da un presupposto – quello della  
efficacia del contratto di subaffitto – che risulta smentito dal  
giudicato invocato e applicabile al caso in esame, per cui tale



circostanza inficia necessariamente l'argomentazione svolta;

- con l'ultimo motivo il ricorrente si duole della violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1256, 1456, 1578, 1591 e 2056 c.c., e 92 e ss. e 111, l.fall., nonché per omesso esame di fatti decisivi e controversi, per aver il Tribunale escluso l'ammissione del credito vantato, consistente nei canoni dovuti dalla dichiarazione di fallimento sino alla riconsegna del complesso aziendale affittato, al passivo del fallimento della Metalpoint s.r.l., in prededuzione, in ragione del fatto che il curatore di quest'ultima non era subentrato nel contratto di affitto, risoltosi in epoca antecedente alla dichiarazione di fallimento;
- il motivo è fondato;
- il fatto che la cessazione degli effetti del contratto di affitto si sia verificata in epoca antecedente alla dichiarazione di fallimento dell'affittuaria non fa venir meno la sussistenza del credito della concedente per i danni da ritardata restituzione del complesso aziendale affittato nella forma dei canoni convenuti e maturati;
- per l'esattezza, la protrazione della detenzione del bene da parte della curatela risulta – come risultava per il detentore prima del fallimento, a far data dalla risoluzione consensuale del contratto – carente di titolo giuridico e quindi, in quanto non compatibile col pieno godimento del bene medesimo da parte del proprietario, fonte di responsabilità extracontrattuale, quand'anche il verificarsi di siffatta situazione non fosse imputabile a dolo o a colpa del curatore ma dovesse considerarsi dipendente da necessità contingenti o da prevalenti interessi della massa (cfr. Cass. 11 novembre 1998, n. 11379; Cass. 23 aprile 1998, n. 4190);
- conseguentemente, il credito risarcitorio del concedente va posto a carico del fallimento e rientra nel novero di quelli di cui all'art. 111, n. 1, l.fall., la cui applicazione deve intendersi non già circoscritta agli effetti dell'attività negoziale della curatela, bensì estesa alle situazioni obbligatorie che di tale connotazione



negoziale sono carenti, quali i fatti illeciti riferibili alla curatela stessa e, più in generale, ogni altro atto o fatto idoneo a dar vita ad una obbligazione in conformità all'ordinamento giuridico, purché si pongano in connessione di dipendenza causale dalla procedura concorsuale;

- il decreto impugnato va, dunque, cassato con riferimento ai motivi accolti e rinviato, anche per le spese, al Tribunale di Napoli, in diversa composizione

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso; cassa il decreto impugnato con riferimento ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese, al Tribunale di Napoli, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 20/05/2022.

Il Presidente

ANDREA SCALDAFERRI

