



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dai Signori Magistrati:

Raffaele Gaetano Antonio FRASCA	Presidente	R.G. 32309/2020
Francesco Maria CIRILLO	Consigliere Rel.	Cron.
Marco ROSSETTI	Consigliere	Rep.
Anna MOSCARINI	Consigliere	U.P. 18/4/2024
Stefano Giaime GUIZZI	Consigliere	

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 32309/2020 R.G. proposto da:  
VOIHOTELS S.P.A.,

-ricorrente principale-

contro

BANCO BPM S.P.A., già RELEASE S.P.A.,

-controricorrente e ricorrente incidentale-

LEASING. AFFITTO  
DI AZIENDA.  
CESSIONE DI  
CREDITI IN  
GARANZIA.



e

VOIHOTELS S.P.A., rappresentata e difesa come sopra

-controricorrente al ricorso incidentale-  
avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di TORINO n.  
1053/2020 depositata il 23/10/2020.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 18/04/2024 dal  
Consigliere FRANCESCO MARIA CIRILLO.

Udito il Sostituto Procuratore Generale ROSA MARIA DELL'ERBA,  
che ha concluso per l'accoglimento del secondo motivo del ricorso  
principale, con rigetto del primo e assorbimento degli altri, nonché  
per il rigetto del ricorso incidentale.

### **FATTI DI CAUSA**

1. La causa odierna si fonda su di una complessa vicenda che  
vede coinvolte più parti e che ha ad oggetto la locazione e il leasing  
di un'importante struttura immobiliare sita in Roma.

Per quanto è dato comprendere dalla lettura della sentenza  
impugnata e degli atti di parte, la premessa in fatto è così  
riassumibile: la Mercantile Leasing s.p.a., cui poi succedeva per  
atto di scissione parziale del dicembre 2009 la Release s.p.a.,  
acquistò dalla Immobiliare Valadier s.r.l., con atto di  
compravendita del 29 novembre 2004, un complesso immobiliare a  
vocazione alberghiera, denominato "Hotel Cicerone", sito in Roma  
nel quartiere Prati; tale immobile venne concesso contestualmente  
in leasing finanziario alla parte venditrice, con un contratto la cui  
scadenza fu fissata al 31 dicembre 2014; la Immobiliare Valadier  
s.r.l. diede in locazione, con contratto del 1° dicembre 2004, il  
bene immobile alla Cicerone s.r.l., società poi incorporata nella  
Tikal s.r.l., fallita nel marzo 2015; il contratto di leasing fu ceduto,  
con atto del 29 novembre 2005, dalla Valadier alla Cicerone s.a.r.l.,  
società di diritto lussemburghese, che così subentrò quale locatrice  
nel contratto di locazione suindicato; nell'accordo venne altresì  
pattuita la cessione dei canoni del contratto locativo alla



concedente (cioè all'allora Mercantile Leasing, poi Release s.p.a.) a garanzia del pagamento del corrispettivo del leasing; il 28 aprile 2006 la Tikal s.r.l. stipulò sull'immobile un contratto di affitto dell'azienda alberghiera in favore della Alpitour s.p.a. (poi divenuta Voihotels s.p.a.), comprensivo di tutti i beni e gli arredi necessari per lo svolgimento di tale attività (contratto di nove anni, decorrenti dal 1° giugno 2006 e, quindi, destinato a scadere il 31 maggio 2015); nel gennaio 2012 la Tikal s.r.l. comunicò alla Alpitour s.p.a. di aver ceduto in garanzia, in favore della Release s.p.a., con l'accordo del 2 dicembre 2011, i canoni derivanti dal contratto di affitto di azienda, dando indicazioni all'affittuaria di versarli direttamente alla Release s.p.a.; tali pagamenti ebbero luogo fino al 31 dicembre 2014; nel luglio 2014 la Alpitour comunicò alla Tikal di rinunciare alla proroga dell'affitto di azienda, di talché quel contratto andò a cessare alla data del 31 maggio 2015; nel frattempo, il contratto di leasing tra la Cicerone s.a.r.l. e la Release era cessato alla data del 31 dicembre 2014 (come stabilito).

2. Così riassunti, per sommi capi, i presupposti in fatto della vicenda, la causa odierne prese avvio, con ricorso ai sensi dell'art. 702-*bis* cod. proc. civ., su iniziativa della Release s.p.a., la quale convenne in giudizio, davanti al Tribunale di Torino, la Alpitour s.p.a., chiedendo che fosse condannata al pagamento della somma di euro 3.000.000 o, in subordine, di euro 2.800.000, a titolo di indennità di occupazione dell'immobile dal 1° gennaio al 31 maggio 2015, oltre ad ulteriori importi a titolo di risarcimento danni conseguenti al deterioramento dell'immobile; chiese altresì, in via subordinata, che la stessa somma venisse pagata dalla parte convenuta in forza di una diversa causa petendi, costituita dal suindicato contratto di cessione dei crediti del 2 dicembre 2011.

A sostegno della domanda espose, tra l'altro, che, cessato alla data del 31 dicembre 2014 il contratto principale, anche quelli



ulteriori e derivati dovevano avere la stessa scadenza; che l'ultimo canone pagato dalla convenuta era quello del dicembre 2014 e che, pertanto, l'ulteriore detenzione fino al 31 maggio 2015 doveva ritenersi *sine titulo*.

La Alpitour s.p.a. non si costituì e fu dichiarata contumace.

Il Tribunale, senza svolgimento di attività istruttoria, condannò la convenuta al pagamento, in favore dell'attrice, della somma di euro 2.027.548,04 a titolo di indennità per occupazione *sine titulo* dell'immobile per il periodo dal 1° gennaio al 31 maggio 2015, rigettò le ulteriori domande di parte attrice e condannò la convenuta al pagamento delle spese di lite.

3. Avverso detta sentenza è stato proposto appello principale dalla Alpitour s.p.a. e appello incidentale dalla Release s.p.a. e la Corte d'appello di Torino, con sentenza del 23 ottobre 2020, ha respinto l'appello principale e, in parziale accoglimento di quello incidentale, ha condannato la Alpitour s.p.a. al pagamento della maggiore somma di euro 2.802.919,35, con gli interessi e con il carico delle ulteriori spese del grado.

3.1. La Corte territoriale ha innanzitutto osservato che l'appellante principale aveva, nel secondo motivo di impugnazione, negato che la detenzione dell'immobile, da parte sua, nel periodo tra il 1° gennaio e il 31 maggio 2015 potesse considerarsi *sine titulo*, poiché tale detenzione non derivava né da una sublocazione né dalla cessione di tale contratto in suo favore, quanto piuttosto dal contratto di affitto di azienda dalla Alpitour concluso con la Cicerone s.r.l. alla quale era succeduta la società Tikal.

A tal proposito la Corte di merito, dopo aver richiamato il contenuto del contratto di affitto di azienda alberghiera del 28 aprile 2006, ha rilevato che la sentenza del Tribunale aveva stabilito, alla luce dell'art. 1595, terzo comma, cod. civ., che il diritto della Release s.p.a. ad ottenere la restituzione dell'immobile era divenuto attuale già alla data del 31 dicembre 2014, «in



coincidenza con lo spirare del contratto principale di locazione finanziaria concluso dapprima con la s.r.l. Immobiliare Valadier che l'aveva poi ceduto alla s.a.r.l. Cicerone, a sua volta locatrice del bene in favore dell'affittante s.r.l. Hotel Cicerone». Tuttavia, dopo aver ricordato che l'art. 1595, terzo comma, cit. limita gli effetti estensivi nei confronti del subconduttore unicamente alle ipotesi di nullità e risoluzione del contratto principale, la Corte torinese ha concluso nel senso che l'accordo intervenuto in data 28 maggio 2014 (relativo alla locazione finanziaria, cioè al rapporto principale) rimaneva, rispetto alla società Alpitour, una *res inter alios acta*. E da tanto ha dedotto che la scadenza dell'affitto di azienda rimaneva fissata al 31 maggio 2015 nonostante la locazione finanziaria si fosse conclusa il precedente 31 dicembre 2014; sicché «la perdurante detenzione, da parte dell'affittuaria, dell'immobile in questione non poteva reputarsi, sotto nessun profilo, connotato da illiceità», e a carico della detentrica non poteva sorgere alcuna obbligazione risarcitoria ai sensi dell'art. 1591 codice civile.

Tanto premesso, la Corte torinese ha ricordato che la società Release aveva fondato la propria domanda di pagamento anche su altre *causae petendi*, una delle quali era costituita dalla cessione, in suo favore, dei canoni periodici di affitto; tale cessione, risultante dal suindicato contratto del 2 dicembre 2011, era stata rispettata dalla Alpitour, che vi aveva dato esecuzione pagando il dovuto «sino a tutto dicembre 2014». La Alpitour, in verità, aveva sostenuto di aver versato anche il canone del gennaio 2015, ma la relativa eccezione di pagamento era stata sollevata tardivamente ed era da ritenere, pertanto, inammissibile. Ne conseguiva che, calcolando l'importo mensile dovuto dalla Alpitour (sulla base del carteggio intercorso tra le parti), la Corte territoriale ha individuato detta somma in quella di euro 560.583,97; e pertanto il canone dovuto per i cinque mesi decorrenti dal 1° gennaio al 31 maggio 2015 è stato fissato nella somma di euro 2.802.919,35, in



accoglimento dell'appello incidentale della società Release e rigettando, dunque, integralmente l'appello principale.

3.2. La sentenza ha poi esaminato, in ultimo, il problema dell'ulteriore domanda proposta dalla società Release, volta ad ottenere la condanna della società Alpitour al risarcimento dei danni asseritamente derivanti dal pessimo stato di manutenzione dell'immobile verificato al momento della riconsegna.

A questo proposito, la Corte d'appello ha premesso una distinzione tra le due fattispecie di cui all'art. 1595, primo e terzo comma, cod. civ., trattandosi di due ipotesi diverse. Pur non potendosi negare, da un punto di vista oggettivo, «un collegamento negoziale tra una locazione immobiliare ed un successivo affitto stipulato da un ulteriore soggetto subcontraente», l'art. 1595 cit. presuppone l'esatta corrispondenza della *res locata*, elemento che non sussisteva nel caso di specie. Ha osservato la Corte d'appello, al riguardo, che il contratto originario era di locazione, mentre quello stipulato con la società Alpitour era un affitto di azienda; e anche la giurisprudenza di legittimità ha stabilito che nella locazione di immobile con pertinenze l'immobile viene considerato «come l'oggetto principale della stipulazione», mentre nell'affitto di azienda l'immobile «non viene considerato nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso di beni mobili e immobili, legati tra di loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo». E nel caso specifico il fondamento giuridico in base al quale la società Alpitour era subentrata nel rapporto è stato individuato nell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, «che si limita a rendere coobbligato il conduttore cedente qualora il cessionario si sia reso inadempiente».

Tutto ciò premesso, la Corte torinese è pervenuta alla conclusione in base alla quale nella vicenda in esame non era ravvisabile una stretta derivazione tra la locazione finanziaria



stipulata dalla società Mercantile Leasing (cui era succeduta la società Release) e l'affitto di azienda stipulato dalla subconduttrice s.r.l. Hotel Cicerone, quanto piuttosto, e più semplicemente, un'ipotesi di collegamento negoziale. Collegamento che, com'è noto, non dà luogo ad un autonomo contratto, quanto piuttosto al permanere, per ciascuno dei singoli contratti, di una propria causa e di una propria individualità giuridica; tanto più che l'art. 1595 cod. civ. si riferisce alla sola ipotesi della sublocazione, e non anche a quella di cessione del contratto. D'altra parte, la Release s.p.a. non aveva «seriamente contestato l'assunto del Tribunale» secondo cui essa era estranea al rapporto obbligatorio tra la società Alpitour e la s.r.l. Hotel Cicerone «e quindi in nessun modo titolata *ex latere creditoris* ad avanzare pretese di sorta nei confronti della prima».

Ad ulteriore conforto della decisione di rigettare l'appello incidentale in relazione alla domanda risarcitoria avanzata dalla società Release, la Corte di merito ha aggiunto che una parte della domanda aveva ad oggetto soltanto alcuni complementi d'arredo; mentre l'obbligo di manutenzione delle facciate non poteva gravare sull'affittuaria, dal momento che il contratto prevedeva la permanenza di tale obbligo in capo all'affittante. Ha poi osservato la sentenza che, a norma dell'art. 2561 cod. civ. – applicabile anche all'affitto di azienda, in considerazione del rinvio di cui all'art. 2562 cod. civ. – la differenza tra le consistenze d'inventario all'inizio e al termine viene regolata in denaro, sulla base dei valori correnti al termine del rapporto. Ne consegue che nessuna azione diretta era da ritenere esistente in capo al locatore principale «nei confronti dell'affittuario immesso nel godimento dell'immobile che ospita l'azienda»; e tanto perché, al momento della cessazione del rapporto, «insorgerà in capo all'uno o all'altro dei contraenti (affittante o affittuario) un diritto di credito, a seconda che la contestuale e complessiva valutazione dell'azienda denoti un decremento oppure un supero rispetto a quella iniziale». Tale



diritto, ha osservato la Corte d'appello, poteva sorgere, quindi, solo tra la società Alpitour e la s.r.l. Tikal alla quale, non a caso, il complesso aziendale era stato restituito alla scadenza del 31 maggio 2015.

4. Avverso la sentenza della Corte d'appello di Torino propone ricorso principale la Voihotels s.p.a. (già Alpitour) con atto affidato a quattro motivi.

Resiste la Release s.p.a. con controricorso contenente ricorso incidentale affidato ad un motivo.

La Voihotels resiste al ricorso incidentale con controricorso.

Hanno depositato memorie la Voihotels s.p.a. e il Banco BPM di Milano (subentrato alla società Release s.p.a.).

Il Procuratore generale ha presentato conclusioni scritte, chiedendo l'accoglimento del secondo motivo del ricorso principale, con rigetto del primo e assorbimento degli altri, nonché il rigetto del ricorso incidentale.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

### **Ricorso principale.**

1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3) e n. 4), cod. proc. civ., nullità della sentenza e violazione degli artt. 112, 345 e 346 cod. proc. civ., in relazione all'accoglimento dell'appello incidentale sotto il profilo dell'incremento della condanna, posta a capo dell'allora Alpitour, per canoni di affitto fino al 31 maggio 2015 a titolo di cessione in garanzia.

La ricorrente osserva che la sentenza impugnata – dopo aver respinto, contrariamente a quanto deciso dal Tribunale, la domanda principale della società Release, avente fondamento extracontrattuale nell'asserita occupazione illegittima del bene – ha tuttavia incrementato l'entità della condanna richiamando un'ulteriore *causa petendi* posta a fondamento della domanda, costituita dalla cessione dei crediti in garanzia da parte della Tikal





in favore della Release. In questo modo la sentenza avrebbe commesso due violazioni. In primo luogo, infatti, essa avrebbe ripreso in esame la domanda subordinata (fondata, appunto, sulla cessione in garanzia) che non era stata riproposta in appello ai sensi dell'art. 346 cit., per cui la Corte d'appello avrebbe dovuto considerarla rinunciata, senza potervi provvedere. In secondo luogo, anche ammettendo che la riproposizione vi fosse stata, non poteva trattarsi di altro che della *stessa domanda già posta in primo grado*; mentre la sentenza avrebbe accolto l'appello incidentale sulla base di un fatto costitutivo mai proposto in primo grado, e quindi in violazione dell'art. 345 citato. Contestando quanto deciso dalla Corte d'appello, la parte ricorrente rileva che nell'appello incidentale la Release non aveva mai fatto alcun cenno alla domanda subordinata fondata sulla cessione dei canoni di affitto; e dal dispositivo della sentenza non sarebbe possibile dedurre in accoglimento di quale specifico motivo di appello fosse stata pronunciata quella condanna. La Voihotels, poi, aggiunge che la decisione impugnata sarebbe errata anche per un ulteriore profilo. Poiché la domanda subordinata si fondeva su due elementi, costituiti l'uno dalla stipula dell'atto di cessione in data 2 dicembre 2011 e l'altro dalla perdurante efficacia del contratto di leasing, la sentenza sarebbe incorsa in un palese errore dal momento che, pur avendo affermato che il leasing era cessato alla data del 31 dicembre 2014, ha tuttavia considerato permanente l'obbligo di garanzia anche dopo quella data, condannando la Alpitour al pagamento di una somma aumentata rispetto al primo grado.

2. La Corte osserva che il motivo pone diverse censure.

2.1. La prima violazione di legge prospettata riguarda la presunta lesione dell'art. 346 cod. proc. civ., e si fonda sull'assunto per cui la Corte d'appello, accogliendo la domanda risarcitoria formulata dalla società Release per un titolo diverso da quello accolto dal Tribunale, si sarebbe pronunciata su una domanda non



riproposta nel giudizio di appello. Mentre il Tribunale, infatti, aveva condannato la società Alpitour a titolo di occupazione illegittima (art. 1591 cod. civ.), la Corte d'appello ha fondato analoga pronuncia sulla base del diverso titolo costituito dalla cessione in garanzia dei crediti derivanti dal contratto di affitto di azienda.

Questa prima censura è priva di fondamento.

Giova ricordare che le Sezioni Unite di questa Corte, con la sentenza 12 maggio 2017, n. 11799, hanno affermato il principio secondo cui in tema di impugnazioni, qualora un'eccezione di merito sia stata respinta in primo grado, in modo espresso o attraverso un'enunciazione indiretta che ne sottenda, chiaramente ed in modo inequivoco, la valutazione di infondatezza, la devoluzione al giudice d'appello della sua cognizione, da parte del convenuto rimasto vittorioso quanto all'esito finale della lite, esige la proposizione del gravame incidentale, non essendone, altrimenti, possibile il rilievo officioso ex art. 345, secondo comma, cod. proc. civ. (per il giudicato interno formatosi ai sensi dell'art. 329, secondo comma, cod. proc. civ.), né sufficiente la mera riproposizione, utilizzabile, invece, e da effettuarsi in modo espresso, ove quella eccezione non sia stata oggetto di alcun esame, diretto o indiretto, ad opera del giudice di prime cure, chiarendosi, altresì, che, in tal caso, la mancanza di detta riproposizione rende irrilevante in appello l'eccezione, se il potere di sua rilevazione è riservato solo alla parte, mentre, se compete anche al giudice, non ne impedisce a quest'ultimo l'esercizio ex art. 345, secondo comma, del codice di rito (tale principio è stato sostanzialmente ribadito anche nelle successive sentenze 25 maggio 2018, n. 13195, e 21 marzo 2019, n. 7940, delle medesime Sezioni Unite).

La successiva ordinanza 20 dicembre 2021, n. 40833, richiamando tale insegnamento, ha affermato che l'appellante che impugni la sentenza con la quale il giudice di primo grado non si sia



espressamente pronunciato su una domanda condizionata di garanzia, ritenuta assorbita da un'altra decisione di carattere logicamente preliminare, non ha l'onere di formulare uno specifico motivo di gravame sulla questione assorbita, ma soltanto quello di riproporre, nel rispetto dell'art. 346 cod. proc. civ. – e, dunque, pur nella libertà delle forme, in modo specifico, non essendo sufficiente un generico richiamo alle difese svolte ed alle conclusioni prese davanti al primo giudice – tanto la domanda, quanto i mezzi di prova non ammessi in prime cure.

A simile consolidata giurisprudenza la pronuncia odierna intende dare piena continuità. Ne consegue che nel caso in esame nessuna violazione dell'art. 346 cit. è imputabile alla Corte d'appello, dal momento che le conclusioni rassegnate dalla società Release in secondo grado, integralmente trascritte nell'epigrafe della sentenza, dimostrano senza ombra di dubbio che la domanda di condanna venne riproposta in appello, nei confronti della società Alpitour, in via principale ai sensi dell'art. 1595 cod. civ. e, in via subordinata, sulla base dell'atto di cessione dei crediti del 2 dicembre 2011. E poiché in primo grado la domanda di risarcimento fondata sulla cessione dei crediti non era stata affatto scrutinata nel merito, avendo il Tribunale accolto la domanda principale, è pacifico che l'aver riprodotto nelle conclusioni anche la domanda subordinata costituisce prova più che sufficiente ad affermare che la previsione dell'art. 346 cit. è stata pienamente rispettata (la Corte d'appello, del resto, ha indicato, a p. 12 della motivazione, i punti nei quali la domanda subordinata era stata riproposta).

2.2. La seconda censura prospettata attiene alla presunta violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., per ultrapetizione.

Ritiene il Collegio che anche questa censura sia priva di fondamento.



Ed invero, una volta accertato, come si è appena detto, che la domanda subordinata di condanna fondata sulla cessione in garanzia era stata riproposta in appello, la circostanza per cui la Corte di merito ha accolto tale domanda in (ritenuto) contrasto con la scadenza del contratto di leasing al 31 dicembre 2014 non integra comunque il vizio di ultrapetizione. In altre parole, la *causa petendi* sulla quale la Corte d'appello ha fondato l'accoglimento della domanda di condanna, e cioè il negozio di cessione del credito, era stata posta; per cui le modalità del suo accoglimento non possono integrare violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., ma, semmai, riguardano il merito di tale accoglimento. Il che, non a caso, è oggetto del secondo motivo di ricorso, che si va adesso ad esaminare.

3. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3) e n. 4), cod. proc. civ., nullità della sentenza e violazione dell'art. 101, secondo comma, cod. proc. civ., nonché degli artt. 1260, 1939, 1941 e 1353 cod. civ., per avere – sotto il primo profilo – la Corte d'appello accolto la domanda subordinata, fondata sulla cessione del credito in garanzia, «del tutto a sorpresa» e senza contraddittorio tra le parti, e – sotto il secondo profilo – per aver violato le norme sostanziali indicate.

Osserva la ricorrente che, anche ammettendo che la Corte d'appello potesse pronunciarsi sulla domanda della Release fondata sulla cessione dei canoni di affitto in suo favore, tale questione era rimasta «assorbita e dunque del tutto ignorata dalla pronuncia di primo grado», mentre sul punto non si era sviluppato alcun contraddittorio nel giudizio di appello. Oltre tutto, rileva la ricorrente, se la Corte d'appello avesse correttamente tenuto presente che la cessazione del contratto di leasing (al 31 dicembre 2014) comportava in via automatica la retrocessione del credito dalla Release alla Tikal, mai avrebbe potuto accogliere la domanda



di condanna fondata sulla cessione del credito. Doveva considerarsi pacifico in base agli atti di causa, infatti, che la cessione dei crediti aveva una funzione di garanzia, che l'obbligazione garantita si era pacificamente estinta (essendo venuto meno, come si è detto, il contratto di leasing) e che la società Alpitour aveva regolarmente pagato i propri debiti fino a tutto dicembre 2014, cioè fino alla scadenza del contratto di leasing. La Corte d'appello, in definitiva, avrebbe errato 1) nel ritenere efficace il contratto di cessione, con permanenza della garanzia, senza che vi fosse alcun inadempimento da parte della Alpitour relativamente al contratto di leasing e 2) nel ritenere che la Release potesse rimanere creditrice in forza del contratto di cessione dei crediti in garanzia, essendosi il contratto di leasing (garantito) pacificamente concluso il 31 dicembre 2014.

### 3.1. Il motivo contiene due censure.

La prima ha ad oggetto la presunta violazione dell'art. 101 cit., ed è priva di fondamento.

La norma ora richiamata esige che la decisione su di una determinata questione non intervenga, come suol dirsi, *a sorpresa*; ma è evidente che, proposta in primo grado la domanda subordinata di condanna fondata sulla cessione dei canoni in garanzia e ribadita la stessa in appello, non si era in presenza di una questione rilevata d'ufficio dal giudice, sulla quale doveva essere stimolato il contraddittorio. Il contraddittorio c'era già e l'odierna ricorrente principale era ben consapevole del fatto di doversi difendere anche rispetto a quella domanda, sicché la lamentata violazione di legge non sussiste.

### 3.2. La seconda censura, invece, è fondata.

La vicenda in fatto è complessa, caratterizzata dall'intreccio tra una pluralità di parti e di contratti.

È opportuno ricapitolarne rapidamente i principali passaggi: la società Release acquistò l'immobile dalla società Valadier,



cedendolo alla stessa in leasing; quest'ultima concessa in locazione l'immobile alla s.r.l. Cicerone, incorporata nella società Tikal, poi fallita; la società Valadier cedette il contratto di leasing alla s.a.r.l. Cicerone, società lussemburghese, la quale subentrò quindi nella posizione di locatrice dell'immobile; la società Tikal stipulò con la società Alpitour il contratto di affitto di azienda, comunicandole poi di aver ceduto in favore della società Release, col contratto del 2 dicembre 2011, i canoni derivanti dall'affitto, a garanzia del pagamento del corrispettivo del leasing. È pacifico dagli atti di causa che, mentre il contratto di leasing tra la società Release e la s.a.r.l. Cicerone andò a scadere alla data del 31 dicembre 2014, quello di affitto di azienda intercorso tra la società Tikal e la società Alpitour, decorrente dal 1° giugno 2006 per la durata di nove anni (non prorogati), andò a scadere il 31 maggio 2015.

Può dirsi che il cuore della causa odierna risieda tutto in questa diversa scansione temporale dei due contratti, per cui l'affitto di azienda si protrasse per cinque mesi in più rispetto al contratto di leasing.

Tutto ciò premesso in punto di fatto, la questione giuridica sulla quale questa Corte è chiamata a pronunciarsi consiste nello stabilire se, cessato il contratto di leasing alla data del 31 dicembre 2014 – a garanzia del quale c'era stata la cessione del 2 dicembre 2011 intercorsa tra la società Tikal e la società Release – la società Alpitour, rimasta nella detenzione dell'immobile a titolo di affittuaria dell'azienda fino al 31 maggio 2015, fosse tenuta o meno al pagamento dei canoni di quei cinque mesi in favore della società Release.

Si tratta, in altri termini, di stabilire se, pacifica essendo la diversità delle parti che hanno stipulato i contratti di cui si discute, la società Release abbia diritto o meno di pretendere dalla società Alpitour (oggi Voihotels s.p.a.), a titolo di garanzia, il pagamento dei canoni suindicati.



La Corte ritiene che la risposta sia negativa.

Deve essere richiamata in proposito – come correttamente ha rilevato il Procuratore generale nelle sue conclusioni scritte – la giurisprudenza di questa Corte secondo cui la cessione del credito, avendo causa variabile, può avere anche funzione esclusiva di garanzia, comportando in tal caso il medesimo effetto, tipico della cessione ordinaria, immediatamente traslativo del diritto al cessionario, nel senso che il credito ceduto entra nel patrimonio del cessionario e diventa un credito proprio di quest'ultimo; sicché egli è legittimato ad azionare sia il credito originario sia quello che gli è stato ceduto in garanzia, sempre che persista l'obbligazione del debitore garantito. Qualora, invece, si verifichi l'estinzione, totale o parziale, dell'obbligazione garantita, il credito ceduto a scopo di garanzia, nella stessa quantità, si ritrasferisce automaticamente nella sfera giuridica del cedente, con un meccanismo analogo a quello della condizione risolutiva, senza quindi che occorra, da parte del cessionario, un'attività negoziale diretta a tal fine (così già la risalente sentenza 2 aprile 2001, n. 4796; ma in senso conforme sono da richiamare l'ordinanza 28 maggio 2020, n. 10092, la sentenza 25 maggio 2022, n. 16837, e, da ultimo, l'ordinanza 22 dicembre 2023, n. 35918).

In base a tale giurisprudenza, alla quale la pronuncia odierna intende dare ulteriore continuità, la cessione del credito può sì avvenire anche a titolo di garanzia, ma in tal caso, se l'obbligazione garantita si estingue, si verifica un meccanismo paragonabile a quello della condizione risolutiva, con conseguente retrocessione del credito garantito nella sfera giuridica del cedente. Ne consegue che, applicando detto principio al caso in esame, una volta venuto meno il contratto di leasing al 31 dicembre 2014, la società Release non poteva più far valere l'obbligazione di garanzia, nei confronti della società Alpitour, allo scopo di ottenere da questa il pagamento dei cinque mesi di canone relativi al diverso contratto di affitto di



azienda. Né l'accertata occupazione, da parte della Alpitour, dell'immobile fino al 31 maggio 2015 poteva costituire titolo idoneo, in capo alla società Release, per esigere un pagamento che era stato ceduto a garanzia del pagamento dei canoni di leasing. È appena il caso di osservare, d'altronde, che una simile pretesa avrebbe potuto essere avanzata – ragionando in via di mera ipotesi – solo se vi fosse stata, da parte della società Release, una contestazione riguardante l'inadempimento del contratto di leasing (per il quale la garanzia era stata costituita). Ma tale contestazione certamente non vi fu, posto che risulta pacificamente dalla sentenza – e non sembra ci sia discussione sul punto – che la società Alpitour pagò regolarmente i canoni di affitto (ceduti in garanzia) fino al 31 dicembre 2014, data in cui il leasing ebbe termine (v. anche i rilievi del ricorso principale a p. 30).

Come emerge dal ricorso principale, d'altra parte, né vi sono state contestazioni sul punto, la società Alpitour concluse un accordo transattivo con il Fallimento della società Tikal avente ad oggetto il pagamento dei cinque mesi di affitto di cui si discute; e questo elemento, che rimane peraltro sullo sfondo, irradia sulla vicenda una luce ulteriore, corroborando la bontà della conclusione raggiunta.

In base a tutte queste considerazioni il secondo motivo di ricorso deve essere accolto.

4. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3) e n. 4), cod. proc. civ., nullità della sentenza e violazione degli artt. 112, 167 e 345, secondo comma, cod. proc. civ., nonché per violazione dei principi giurisprudenziali in tema di rilevabilità d'ufficio dell'eccezione di pagamento.

La ricorrente osserva che la sentenza avrebbe errato anche nella parte in cui – dando atto che la Alpitour aveva eccepito di aver pagato il canone mensile relativo a gennaio 2015 – ha poi





affermato che tale eccezione era tardiva e, come tale, inammissibile. Per pacifico orientamento della giurisprudenza, infatti, il pagamento inteso come fatto estintivo non costituisce un'eccezione in senso stretto, ma in senso lato, ed è dunque rilevabile d'ufficio.

5. Con il quarto motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 4), cod. proc. civ., nullità della sentenza per intrinseca contraddittorietà del dispositivo rispetto alla motivazione e per radicale carenza di una motivazione a sostegno della decisione.

La sentenza, secondo la parte ricorrente, è pervenuta al rigetto totale dell'appello principale, rendendo in tal modo una statuizione intrinsecamente contraddittoria con conseguente nullità della stessa, data l'impossibilità di comprendere quale sia l'effettivo contenuto complessivo della decisione. Ne deriva che dall'accoglimento, in tutto o in parte, del primo o secondo motivo dell'odierno ricorso, dovrebbe dedursi la necessità di un ripensamento anche della condanna alle spese del giudizio di primo grado.

6. L'accoglimento del secondo motivo determina l'evidente assorbimento dei motivi terzo e quarto del ricorso principale, come richiesto anche dal Procuratore generale nelle sue conclusioni scritte.

### **Ricorso incidentale.**

7. Con l'unico motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3) e n. 4), cod. proc. civ., nullità della sentenza per intrinseca contraddizione e falsa applicazione degli artt. 112, 115 e 116 cod. proc. civ., nonché degli artt. 817, 818, 934, 939, 1590, 1595, 2041, 2043 e 2561 cod. civ., in relazione al rigetto dell'appello incidentale proposto dalla Release limitatamente alla domanda di risarcimento dei danni da



deterioramento del complesso immobiliare oggetto di affitto in favore della Alpitour.

Osserva la società Release che la Corte territoriale avrebbe erroneamente escluso il diritto di Release ad ottenere da Alpitour il risarcimento dei danni conseguenti al danneggiamento dell'immobile all'interno del quale la stessa aveva esercitato l'attività aziendale alberghiera sulla base del contratto di affitto di azienda concluso con la s.r.l. Hotel Cicerone. La ricorrente premette che a carico della Alpitour sussisteva comunque l'obbligo di manutenzione dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ. o, in alternativa, sulla base del contratto di cessione dei canoni di affitto dell'azienda. La Corte d'appello, pur riconoscendo l'esistenza di un collegamento negoziale tra il contratto di leasing, quello di locazione e quello di affitto di azienda, avrebbe erroneamente respinto la domanda risarcitoria. Doveva, infatti, ritenersi pacifico che la Release fosse proprietaria dell'immobile il cui godimento formava oggetto dell'affitto di azienda; che la Hotel Cicerone s.r.l. fosse titolare degli altri componenti dell'azienda affittata; che a carico della Alpitour sussistesse un obbligo di mantenere la buona conservazione dei beni aziendali e dell'immobile, obbligo che essa non aveva adempiuto. Ciò premesso, la ricorrente rileva che il risarcimento dei danni dovrebbe spettare comunque al proprietario e non alla Hotel Cicerone s.r.l.; la *ratio* dell'art. 1595 cod. civ., infatti, è nel senso che il conduttore sublocatore non possa ottenere il risarcimento dei danni da parte del subconduttore occupante (cioè, appunto, la Alpitour) senza riconoscerli al proprietario, «ultimo legittimato della catena ad ottenerli».

7.1. La Corte ritiene che il ricorso incidentale sia inammissibile per le seguenti ragioni.

Occorre innanzitutto sgomberare il campo dalla censura che ha ad oggetto la presunta violazione dell'art. 2043 cod. civ. e dell'art. 112 cod. proc. civ., relativa alla sussistenza di una responsabilità



della società Alpitour a titolo **extracontrattuale**. **Come** correttamente è stato affermato dal Procuratore generale nelle sue conclusioni per iscritto, la società Release non ha dimostrato di aver proposto (e ribadito in appello) simile domanda risarcitoria. Dal tenore delle conclusioni riportate dalla Corte torinese nell'epigrafe della sentenza impugnata emerge che quella domanda non fu proposta e che la domanda di risarcimento danni fu avanzata solo ai sensi dell'art. 1595, primo comma, cod. civ., sicché questa parte della censura è inammissibile.

Il resto del complesso motivo di ricorso ha ad oggetto la violazione di legge che deriverebbe, nella specie, dall'omessa applicazione, da parte della Corte d'appello, dell'art. 1595, primo comma, cit.; norma, questa, che abilita il locatore ad agire direttamente nei confronti del subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione e per costringerlo all'adempimento delle altre obbligazioni derivanti da tale contratto. Si dovrebbe quindi stabilire l'esatta portata della norma richiamata e se, in particolare, essa sia applicabile anche al contratto di affitto (posto che, come si è visto, la società Alpitour era affittuaria dell'azienda).

Osserva la Corte, però, che la censura del ricorso incidentale risulta non conferente rispetto alla motivazione della sentenza impugnata. Ed invero la Corte d'appello ha svolto sul punto una lunga motivazione nella quale ha affermato, tra l'altro, che l'art. 1595 cod. civ. non poteva applicarsi perché qui si trattava di cessione di contratto e non di sublocazione (nel senso che il conduttore sublocatore era la s.r.l. Hotel Cicerone), e che vi è una chiara differenza tra «la semplice locazione di un bene materiale non produttivo e l'affitto di un'azienda che ricomprenda tra le sue varie utilità (...) il diritto di conseguire e mantenere la detenzione di detto bene». Per cui, in definitiva, appariva di «ardua ravvisabilità» un rapporto di stretta derivazione tra il leasing concluso dalla società Release e l'affitto di azienda stipulato dalla subconduttrice



Hotel Cicerone s.r.l., poi Tikal, con la società Alpitour. **Non solo; la**  
Corte d'appello ha anche dato rilievo, correttamente, al fatto che la società Release non aveva «seriamente contestato» l'assunto del Tribunale secondo cui essa era estranea al rapporto obbligatorio tra la s.r.l. Hotel Cicerone e la Alpitour, di talché non poteva avanzare pretese dirette nei confronti di quest'ultima, con la quale non era legata da un vincolo contrattuale diretto.

A fronte di questo complesso di argomenti, il ricorso incidentale si svolge attraverso una serie di considerazioni che: da un lato, omettono di individuare con precisione la specifica parte della motivazione che si intende censurare, di modo che dovrebbe questa Corte, di sua iniziativa e sopperendo ad un compito che spettava a parte ricorrente incidentale, ricercare ciò che nelle pagine dalla 31 del ricorso, dopo gli asterischi e sino alla fine, dovrebbe essere l'oggetto della censura; e, dall'altro lato, sollecitano una serie di valutazioni di merito che esulano chiaramente dai limiti del presente giudizio di legittimità.

Dal che deriva l'inammissibilità di tale ricorso.

8. In conclusione, è rigettato il primo motivo del ricorso principale, è accolto il secondo, con assorbimento del terzo e del quarto; è dichiarato inammissibile il ricorso incidentale; la sentenza impugnata è cassata in relazione e il giudizio è rinviato alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione personale, affinché torni ad esaminare il merito dell'appello attenendosi alle indicazioni della presente decisione.

Al giudice di rinvio è affidato anche il compito di liquidare le spese del presente giudizio di cassazione.

Sussistono peraltro le condizioni di cui all'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, per il versamento, da parte della ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso, se dovuto.



**P.Q.M.**

La Corte *rigetta* il primo motivo del ricorso principale, *accoglie* il secondo, con assorbimento del terzo e del quarto, dichiara inammissibile il ricorso incidentale, *cassa* la sentenza impugnata in relazione e *rinvia* alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione personale, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, dà atto della sussistenza delle condizioni per il versamento, da parte della ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 18 aprile 2024.

Il Consigliere estensore

FRANCESCO MARIA CIRILLO

Il Presidente

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA

