



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Raffaele FRASCA	- Presidente -
Dott. Francesco Maria CIRILLO	- Consigliere -
Dott. Marco ROSSETTI	- Consigliere -
Dott. Anna MOSCARINI	- Consigliere -
Dott. Stefano Giaime GUIZZI	- Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 18210-2021 proposto da:

INIZIATIVE S.R.L., in persona del legale rappresentante
"pro tempore", domiciliata presso l'indirizzo di posta elettronica
del proprio difensore, rappresentata e difesa dall'Avvocato
;

- ricorrente -

contro

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE-VOLKSBANK S.P.A., in
persona del procuratore "ad negotia", dott. _____, domiciliata
presso l'indirizzo di posta elettronica del proprio difensore,
rappresentata e difesa dall'Avvocato _____ ;

- controricorrente -

Avverso la sentenza n. 3073/2020 della Corte d'appello di
Venezia, depositata in data 22/12/2020;

Oggetto

**LOCAZIONE USO
DIVERSO**

Contratti di
locazione e
sublocazione -
Fallimento della
Locatrice -
Declaratoria di
inefficacia dei
contratti verso la
curatela -
Conseguenze
quanto al rapporto
di sublocazione
corrente "inter
partes"

R.G.N. 18210/2021

Cron.

Rep.

Ud. 25/01/2024

Adunanza camerale



udita la relazione della causa svolta nell'adunanza camerale del
25/01/2024 dal Consigliere Dott. Stefano Giaime GUIZZI.

FATTI DI CAUSA

1. La società Iniziative S.r.l. ricorre, sulla base di quattro motivi, per la cassazione della sentenza n. 3073/20, del 22 dicembre 2020, della Corte d'appello di Venezia, che – in accoglimento del gravame esperito dalla società Banca Popolare dell'Alto Adige-Volksbank S.p.a. (d'ora in poi, "Volksbank") avverso la sentenza n. 753/19, del 3 maggio 2019, del Tribunale di Venezia – ha accolto l'opposizione a decreto ingiuntivo proposta dalla Volksbank avverso il provvedimento monitorio con il quale le era stato ingiunto il pagamento, in favore della società Iniziative, di € 10.534,47, oltre interessi, per canoni di sublocazione da aprile a giugno 2017.

2. Riferisce, in punto di fatto, l'odierna ricorrente che, concluso con la società S.r.l. Costruzioni Generali (d'ora in poi, in seguito dichiarata fallita, un contratto di locazione immobiliare, ad uso diverso da quello abitativo, essa sublocava il bene, in forza di contratto del 1° luglio 2009, alla società Volksbank. Resasi quest'ultima inadempiente all'obbligazione di pagamento dei canoni, in relazione ai mesi da aprile a giugno del 2017, Iniziative conseguiva il suddetto provvedimento monitorio, oggetto, però, di opposizione da parte dell'ingiunta. Tale iniziativa veniva intrapresa, in particolare, sul presupposto che il Tribunale di Treviso aveva accolto – con sentenza n. 769/15, del 26 marzo 2015 – l'azione con cui la curatela fallimentare di aveva chiesto dichiararsi l'inefficacia, nei propri confronti, dei suddetti contratti di locazione e sublocazione. Di qui, pertanto, l'insussistenza di qualsiasi



pretesa creditoria di Iniziative verso Volksbank, visto che la curatela fallimentare – nel dare corso alla pronuncia adottata dal Tribunale trevigiano – aveva richiesto alla subconduttrice il rilascio della “*res locata*”, con ciò evidenziando come il sublocatore si fosse reso inadempiente alle proprie obbligazioni, rivelandosi non in grado di garantire il pacifico godimento della cosa oggetto del contratto. A sostegno della proposta opposizione Volksbank, inoltre, allegava di aver stipulato in data 10 ottobre 2016, con la curatela, un nuovo contratto di locazione, relativo al medesimo bene, sicché essa, pertanto, non era più tenuta ad alcun pagamento nei confronti di Iniziative, donde la non debenza dei canoni di sublocazione da aprile a giugno 2017, oggetto della pretesa azionata in via monitoria.

Rigettata l’opposizione dal primo giudice, la decisione veniva, però, riformata, su gravame dell’opponente.

Osservava, in particolare, il giudice di appello come la decisione del Tribunale di Treviso – invocata da Volksbank a fondamento della propria opposizione – fosse una “sentenza dichiarativa di inefficacia originaria dei due contratti” (e non una sentenza costitutiva), e pertanto, in quanto tale, “immediatamente esecutiva”, negando rilievo alla circostanza che la curatela “non avesse promosso una procedura esecutiva di rilascio nei confronti di Volksbank”, giacché quest’ultima, “a fronte di una pronuncia immediatamente esecutiva era tenuta a restituire l’immobile”, specie dopo l’intimazione del 2 settembre 2016, “senza dover attendere l’inizio di una procedura esecutiva, che avrebbe costituito solo un inutile aggravio di spese”. Tale restituzione, infine, doveva intendersi avvenuta in data 10 ottobre 2016, “con la stipulazione del nuovo contratto di locazione fra Volksbank e Fallimento dove l’infondatezza della pretesa creditoria azionata in via monitoria da Iniziative,



relativa a supposti canoni, da aprile a giugno 2017, del contratto di sublocazione dichiarato inefficace.

3. Avverso la sentenza della Corte lagunare ha proposto ricorso per cassazione la società Iniziative, sulla base – come detto – di quattro motivi.

3.1. Il primo motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione degli artt. 342 e 434 cod. proc. civ. e dell'art. 2909 cod. civ.

La ricorrente si duole del rigetto dell'eccezione, da essa sollevata in appello, di inammissibilità del gravame avversario per difetto di specificità. A suo dire, infatti, la pronuncia del primo giudice si fondava su tre autonome "*rationes decidendi*", ognuna delle quali la Volksbank avrebbe avuto l'onere di censurare.

Il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo era stato motivato – in prime cure – non solo sul rilievo che quella del Tribunale di Treviso "era una pronuncia di accertamento costitutiva, priva di efficacia esecutiva nei confronti di terzi e che pertanto il capo di condanna al rilascio non poteva essere portato in esecuzione coattiva come del resto la curatela non ha mai tentato di fare finora limitandosi ad iniziative stragiudiziali prive di concretezza". A tale "*ratio*", difatti, il primo giudice aveva affiancato sia la constatazione che Iniziative non si è disinteressata delle richieste della Curatela" (risultando, anzi, essere "intervenuta nel processo intentato dalla Curatela", per resistere "alla domanda della stessa", così "ottemperando al disposto dell'art. 1586, secondo comma, cod. civ."), sia il rilievo che l'eccezione di inadempimento non potesse "sostanziarsi di semplici contrasti o lamentele di terzi", né "consistere nel desiderio che nessuno vanti diritti sulla cosa".



Orbene, l'allora appellante Volksbank – secondo quanto si sostiene in ricorso – aveva impugnato solo la prima di tali "rationes", ragion per cui il giudice di appello (come eccepito da essa Iniziative) avrebbe dovuto rilevare il difetto di specificità del gravame, e non, invece, concludere che "le tre diverse «ragioni» indicate dall'appellata", in realtà, non erano "affatto autonome", giacché tutte attinenti al fatto se il sublocatore fosse "stato in grado di garantire al subconduttore il godimento dell'immobile locato".

3.2. Il secondo motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione dell'art. 324 cod. proc. civ. e dell'art. 2909 cod. civ.

Fermo il carattere assorbente del primo motivo, la ricorrente assume che "la questione della non esecutività della ricordata sentenza trevigiana" sarebbe "coperta dal giudicato", come già eccepito innanzi al giudice di appello.

Invoca, al riguardo, la ricorrente altra pronuncia del Tribunale di Venezia adottata tra le stesse parti (si tratta della sentenza n. 2528/17, del 28 novembre 2017, riguardante un'opposizione a decreto ingiuntivo per il mancato pagamento di canoni, sempre relativi al contratto di sublocazione in oggetto, da gennaio a marzo 2017), "che aveva sì accolto l'opposizione, ma che sulla specifica questione – esecutività o meno della ricordata sentenza trevigiana – si era pronunciata nel senso richiesto dalla Iniziative", ovvero "riconoscendo ed affermando la non esecutività di essa". Difatti, poiché tale pronuncia – sebbene appellata dall'odierna ricorrente, in relazione all'accoglimento dell'opposizione (senza, peraltro, successo, visto che tale esito veniva confermato dalla Corte lagunare con sentenza n. 5654/19, del 10 gennaio 2020) – non ha formato, a propria volta, oggetto di gravame incidentale da parte di Volksbank, dovrebbe ritenersi,



sul punto, coperta da un giudicato, disatteso dalla sentenza qui impugnata. Invero, secondo consolidata giurisprudenza di legittimità, il giudicato “si forma non solo sulle questioni oggetto di puntuale pronuncia nel dispositivo, ma anche su quelle espressamente trattate e decise, che delle stesse rappresentino presupposti logici e necessari e s’intendano, pertanto, implicitamente decise”.

Né, in senso contrario, potrebbe invocarsi la circostanza che la Corte veneziana, nel confermare l’accoglimento anche di tale diversa opposizione, “modificando la motivazione della sentenza di primo grado, ha affermato l’inadempimento della Iniziative S.r.l. facendo dell’efficacia esecutiva della sentenza del Tribunale civile di Treviso l’unica ragione giustificatrice della propria pronuncia”, visto che avverso tale decisione l’odierna ricorrente “ha proposto ricorso per cassazione”, proprio “deducendo la violazione e falsa applicazione dell’art. 2909 cod. civ. e dell’art. 324 cod. proc. civ.”.

3.3. Il terzo motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione dell’art. 282 cod. proc. civ. e degli artt. 2908 e 2909 cod. civ.

Si censura la decisione impugnata là dove afferma che quella del Tribunale di Treviso non era una sentenza costitutiva, bensì “dichiarativa di inefficacia originaria dei due contratti”, soggiungendo che, “in ogni caso la questione è superata”, in quanto, anche con riferimento alle pronunce costitutive, “la sentenza di primo grado è immediatamente esecutiva qualora ricorrano determinate condizioni e, più precisamente, quando la statuizione condannatoria è meramente dipendente dall’effetto costitutivo”.

Premette la ricorrente che “i due argomenti di cui alla motivazione sopraripotata possono trattarsi congiuntamente”,



avendo “ad oggetto il medesimo problema, ossia quando le pronunce dichiarative e costitutive acquistano efficacia esecutiva”.

“La soluzione” – si sostiene – “è nel dato testuale degli artt. 2908 e 2909 cod. civ., da ritenersi norme speciali rispetto alla generale previsione dell’art. 282 cod. proc. civ.”, come “confermato sia dalla dottrina, che dalla giurisprudenza della Suprema Corte” (è citata Cass. Sez. Un., sent. 22 febbraio 2010, n. 4059, e con essa altre pronunce successive). In base a tale indirizzo, il principio generale di retrodatazione degli effetti della pronuncia giudiziale al momento dell’introduzione della domanda, “trova eccezione in caso di pronunce dichiarative e costitutive, posto che queste integrano fonte autonoma del rapporto giuridico e producono necessariamente i loro effetti solo a partire dal momento in cui, con la formazione del giudicato, il rapporto giuridico medesimo viene definitivamente costituito e non valgono di per sé ad anticipare al momento della proposizione della domanda se non limitatamente ai capi decisori che non si collochino in rapporto di stretta dipendenza con i capi costitutivi relativi alla modificazione giuridica sostanziale”.

Non convincente, pertanto, risulterebbe – alla stregua di tali principi – quanto affermato da un arresto di questa Corte (si tratta di Cass. Sez. 3, ord. 28 novembre 2018, n. 28508), che “ha ritenuto legittima l’azione esecutiva di rilascio di un immobile, intrapresa in forza della sentenza di primo grado di accoglimento dell’azione revocatoria ex art. 67 l.f.”.

3.4. Il quarto motivo denuncia – ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e falsa degli artt. 1575, 1581, 1585 e 1586 cod. civ.

Si censura la sentenza impugnata là dove assume l’irrelevanza del fatto che il fallimento non abbia intrapreso alcuna azione



esecutiva, in quanto Volksbank – dal momento in cui era intervenuta una pronuncia di condanna al rilascio, immediatamente esecutiva – era tenuta a restituire l’immobile alla curatela senza dover attendere l’inizio di una procedura esecutiva, specialmente dopo l’intimazione del 2 settembre 2016.

La decisione, secondo la ricorrente, è errata, perché sovrapporrebbe due profili, “il primo inerente alla esecutività della sentenza del Tribunale di Treviso” e “il secondo relativo agli obblighi del conduttore nei confronti del locatore rispetto alla pretesa di terzi sul bene locato, finendo per conformare i secondi a seconda della soluzione fornita alla prima questione”.

In ogni caso, a prescindere dalla questione sull’esecutività della sentenza del Tribunale trevigiano, la pronuncia sarebbe comunque errata, “atteso che gli obblighi del conduttore (nella specie del subconduttore) hanno caratteri e disciplina individuati dalla legge e non conformati *ab externo* da una pronuncia giudiziale relativa ad un’altra questione”. Difatti, durante la locazione – osserva la ricorrente – “il locatore assume l’obbligazione di garantire il pacifico godimento del bene locato” (ai sensi dell’art. 1575, comma 1, n. 3, cod. civ.), “ma ciò non significa che il locatore debba garantire in via generale ed assoluta che nessuno possa pretendere di vantare diritti sulla cosa”, essendo “solo tenuto, ove ciò accada, a «difendere» la locazione in modo da garantire il godimento del conduttore”, e ciò assumendo, ex art. 1586, comma 2, cod. civ., la lite”. Cosa che, peraltro, essa Iniziative “aveva in precedenza già fatto resistendo alla domanda proposta dal fallimento, come le riconosce la stessa Corte d’appello”.

4. Ha resistito all’avversaria impugnazione, con controricorso, la società Volksbank, chiedendo che la stessa sia dichiarata inammissibile o, comunque, rigettata.



5. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ.

6. La ricorrente ha presentato memoria, in particolare contestando quanto affermato da questa Corte, con la pronuncia – si tratta di Cass. Sez. 3, ord. 21 novembre 2023, n. 32370 – che ha deciso analogo ricorso tra le stesse parti.

7. Non consta, invece, la presentazione di requisitoria scritta da parte del Procuratore Generale presso questa Corte.

RAGIONI DELLA DECISIONE

8. Il ricorso va rigettato.

9. In via preliminare, peraltro, va rilevato che l'esito consistente nella reiezione (anche) della presente impugnazione, va motivato – a dispetto di quanto sostiene la ricorrente nella propria memoria – sulla scorta di considerazioni conformi a quelle che questa Corte ha già espresso nella pronuncia summenzionata (Cass. Sez. 3, ord. 21 novembre 2023, n. 32370), la quale ha deciso analogo ricorso tra le stesse parti. Si trattava, infatti, dell'impugnazione esperita, sempre da Iniziative, avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia, n. 5654/19, del 10 gennaio 2020 (vale a dire, quella citata nel secondo motivo dell'odierno ricorso), in relazione alla pretesa azionata dall'odierna ricorrente per il pagamento dei canoni del medesimo contratto di sublocazione per cui è causa, con riferimento, però, alle mensilità da gennaio a marzo 2017.

In particolare, questa Corte ha ritenuto che – a prescindere dalla qualificazione, come costitutiva o meno, della sentenza con cui il Tribunale di Treviso aveva dichiarato l'inefficacia, verso la



curatela fallimentare, dei contratti di locazione e sublocazione (e della possibilità, anche nel primo caso, di ipotizzarne l'immediata efficacia esecutiva per i capi "meramente dipendenti dall'effetto costitutivo") – dirimente risulti la seguente circostanza, ovvero, che quella sentenza fosse passata in giudicato. Difatti, secondo questo giudice di legittimità, la Corte veneziana "si sarebbe dovuta limitare ad affermare che la sopravvenuta formazione del giudicato comportava che la accertata duplice inefficacia operava già con riferimento al momento di stipula dei due negozi" (vale a dire, la locazione e la successiva sublocazione) "e dunque rilevava comunque per regolare i comportamenti delle parti di questa causa al momento della domanda, cioè al momento della proposizione dei ricorsi per decreto ingiuntivo da parte della sublocatrice Iniziative per il pagamento di pretesi canoni di sublocazione" (così Cass. Sez. 3, ord. n. 32370 del 2023, *cit.*). Sicché, su tali basi, e non senza correggere la motivazione della sentenza allora impugnata, questa Corte ha rigettato il ricorso allora proposto.

9.1. Ciò premesso in termini generali, il primo motivo – che, come si dirà, non è fondato – deve essere scrutinato con priorità rispetto agli altri, non solo in ragione della "numerazione", ma soprattutto in considerazione del suo carattere pregiudiziale.

9.1.1. Invero, nel caso in esame – diversamente da quanto è accaduto nel giudizio concluso dall'arresto di questa Corte sopra citato, nel quale vi era stata una "doppia conforme di merito" di accoglimento dell'opposizione a decreto ingiuntivo proposta da Volksbank – il giudice d'appello, nel riformare la sentenza resa in prime cure, di rigetto dell'opposizione, ha disatteso l'eccezione pregiudiziale, sollevata dall'appellata Iniziative, di inammissibilità del gravame di Volksbank per difetto di specificità.



È evidente, infatti, che se questa Corte dovesse ritenere, come prospettato con il primo motivo del presente ricorso, che l'allora appellante Volksbank non abbia proposto un gravame "specifico", per non aver censurato ognuna della tre "autonome" – secondo la qualificazione che ne fa Iniziative – "rationes decidendi" che sorreggevano la pronuncia del primo giudice, la conseguenza da trarre dovrebbe consistere nella constatazione che quella prima pronuncia, di rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo, risulterebbe passata in giudicato. L'accoglimento del motivo, pertanto, renderebbe non solo superfluo l'esame dei restanti tre, ma determinerebbe addirittura la cassazione dell'impugnata sentenza senza rinvio.

Di qui, dunque, il carattere pregiudiziale del primo motivo.

9.1.2. Esso, tuttavia, non è fondato.

La Corte veneziana – nel respingere l'eccezione di difetto di specificità dell'appello, sollevata da Iniziative – ha sostenuto che "le tre diverse «ragioni» indicate dall'appellata" (o meglio, poste dal giudice di prime cure a fondamento del rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo di Volksbank) "in realtà non sono affatto autonome", attenendo, tutte, al fatto se il sublocatore fosse "stato in grado di garantire al subconduttore il godimento dell'immobile locato".

Orbene, si tratta di affermazione immune da vizi.

Invero, secondo la sentenza oggi impugnata, la circostanza che Iniziative "fosse intervenuta nel giudizio promosso dal Fall. Iniziative non aveva autonomo rilievo dipendendo dall'esito del giudizio", nonché, soprattutto, dal "se quella decisione avesse o meno immediata efficacia esecutiva quanto alla condanna al rilascio". Inoltre, il riferimento operato dal primo giudice – in modo, "peraltro molto generico" (sottolinea sempre la Corte veneziana) – "ai contrasti e alle lamentele dei terzi era



evidentemente collegato all'azione promossa dal Fall.

diretta a far dichiarare l'inefficacia dei contratti di locazione e sublocazione, ritenendola evidentemente una semplice lamentela sul presupposto dell'inefficacia esecutiva della sentenza emessa dal Tribunale di Treviso e, come tale, inidonea ad incidere sul godimento del bene (punto invece precisamente censurato dall'appellante e centrale della controversia)".

Nella prospettiva adottata dalla sentenza oggi impugnata, assorbente era, pertanto, la questione relativa all'efficacia esecutiva della sentenza del Tribunale trevigiano, dichiarativa dell'inefficacia dei due contratti di locazione e sublocazione. Difatti, proprio tale attributo comportava che Volksbank fosse "tenuta a restituire l'immobile alla Curatela Fallimentare", specie dopo l'intimazione del 2 settembre 2016, "senza dover attendere l'inizio di una procedura esecutiva, che avrebbe costituito solo un inutile aggravio di spese". In quest'ottica, dunque, non rilevava affatto la circostanza che Iniziative fosse intervenuta in quel giudizio, quanto, piuttosto, quella costituita dall'esito del giudizio stesso (sicché in tal senso deve intendersi il passaggio della sentenza oggi impugnata, reputato dalla ricorrente – a torto – "incomprensibile"). Del pari, sempre nella stessa prospettiva, doveva apprezzarsi il fatto se l'iniziativa assunta dalla curatela potesse intendersi come "una semplice lamentela", anche tale questione dipendendo dalla supposta "inefficacia esecutiva della sentenza emessa dal Tribunale di Treviso".

Nell'impostazione seguita del giudice di appello, quindi, le due – pretese – ulteriori "*rationes*" (oltre quella relativa alla carenza di efficacia esecutiva della sentenza del Tribunale trevigiano), poste dal primo giudice a fondamento della propria decisione, degradavano a mere affermazioni "*ad abundantiam*", come tali, pertanto, neppure da impugnarsi, secondo il costante indirizzo di questa Corte (cfr. Cass. sez. Lav, sent. 22 ottobre 2014, n. 22380,



Rv. 633495-01; non diversamente anche Cass. Sez. 1, ord. 10 aprile 2018, n. 8775, Rv. 648883-01).

In altri termini, le due – supposte – ragioni “autonome”, che hanno seguito la prima, tali, in realtà, non erano affatto, essendo palesemente subordinate alla prima, in quanto destinate a giustificare ulteriormente (ovvero, ferma la fondatezza della prima “ratio”), la decisione del Tribunale. Sicché, anche se fosse stata impugnata effettivamente soltanto la prima “ratio”, l’esercizio del potere di impugnazione sarebbe avvenuto in modo corretto, in quanto le due “rationes decidendi” proposte in via gradata, enunciate dal Tribunale, non avrebbero potuto resistere una volta eventualmente accolto l’appello sul problema del carattere costitutivo della pronuncia.

9.2. Il secondo motivo non è fondato.

9.2.1. Invero, il preteso giudicato – del quale, con il motivo in esame, viene invocata l’autorità – risulta inesistente, secondo la stessa prospettazione di Investimenti.

Essa stessa, infatti, riferisce che la Corte d’appello veneziana, nella sentenza n. 5654 del 2019, ne aveva escluso l’esistenza, limitandosi tale pronuncia a sostenere l’esecutività della decisione assunta dal Tribunale trevigiano, in tal modo – evidentemente ed ipoteticamente – negando (a torto o a ragione, è irrilevante stabilirlo) che, sul punto, la qui resistente Volksbank dovesse svolgere appello incidentale condizionato, come, nella sostanza, sostiene l’odierna ricorrente.

In pratica, il giudicato era inesistente, essendovi controversia sul punto, per essere stata la sentenza d’appello sottoposta a ricorso per cassazione, proprio sull’efficacia esecutiva, o meno, della già citata sentenza del Tribunale di Treviso.



9.2.2. Tanto non esime, tuttavia, dal rilevare che, rispetto alla vicenda qui in esame, assumerebbe, comunque, rilievo il giudicato poi sopravvenuto, come affermato da questa Corte nella più volte menzionata ordinanza n. 32370 del 2023.

E ciò a dispetto di quanto sostiene la ricorrente nella propria memoria, insistendo nel sottolineare che nulla “la sentenza trevigiana ha disposto circa il rapporto tra la Iniziative S.r.l. e la Banca, sia per incompetenza funzionale, non essendo il Tribunale di Treviso il foro della sublocazione, sia perché non vi era domanda da parte della Banca, sia e soprattutto per l’autonomia dei rapporti”.

Invero, tali considerazioni critiche non tengono conto della circostanza che il dibattito relativo al problema dell’esecutività, o meno, della sentenza di inefficacia del contratto di locazione (presupposto della sublocazione conclusa con la resistente Volksbank), oltre che di inefficacia della stessa sublocazione, si è concentrato su un aspetto privo di rilevanza. Ciò, infatti, che nel giudizio rilevava era l’autorità della sentenza stessa, in quanto accertante, nei confronti del Fallimento (titolare della proprietà dell’immobile), sia l’inefficacia del contratto di locazione sia del contratto di sublocazione.

Tale autorità, tanto nel primo che nel secondo grado del presente giudizio, sarebbe stata rilevante – essendo stata, in allora, già impugnata con appello la suddetta sentenza n. 769 del 2015 del Tribunale di Treviso – ai sensi dell’art. 337 cod. proc. civ.; nel senso, cioè, che il giudice, investito, in prime come in seconde cure, della controversia oggi all’esame di questa Corte, avrebbe dovuto decidere la fattispecie sottoposta al suo esame (poiché l’accertamento dell’inefficacia del contratto, operato dal Tribunale trevigiano, riguardava tanto la locazione quanto la sublocazione) o dando rilievo a tale accertamento o, in



alternativa, sospendendo il giudizio in attesa della pronuncia sul gravame avverso la pronuncia di inefficacia dei due contratti.

Sopravvenuto, poi, il giudicato, per effetto della sentenza di appello n. 2548 del 2018 della Corte lagunare, il Tribunale prima e la Corte d'appello poi, investite della presente controversia, avrebbero dovuto necessariamente dare rilievo ad esso e, dunque, alla circostanza che la ritenuta inefficacia sia della locazione che della sublocazione, direttamente rilevante nei confronti del Fallimento, comportava effetti anche fra le odierne parti.

Se è vero, infatti, che la stipula di un contratto di locazione non presuppone il titolo dominicale (come si afferma nella memoria della ricorrente), non può negarsi che tale situazione rilevi – quanto ai rapporti fra locatore e sublocatore di un bene, appunto, di proprietà altrui – allorché il proprietario si sia “manifestato”, facendo valere i propri diritti, in particolare evidenziando che il locatore, ledendo il suo titolo circa la disponibilità del godimento del bene, lo ha concesso in godimento al subconduttore.

Nella specie, l'accertamento dell'inefficacia del contratto locativo fra la società fallita e la ricorrente Investimenti, peraltro ottenuto nel contraddittorio anche della subconduttrice Volksbank (e, fra l'altro, con statuizione espressamente estesa pure alla sublocazione), si è risolto in una diretta incisione del rapporto locativo, in quanto legittimante la ricorrente alla stipula della sublocazione, e quindi pure della stessa sublocazione.

In ragione, pertanto, della dichiarata inefficacia di ambo i contratti, l'odierna ricorrente non aveva alcun titolo – quale locatrice – a pretendere l'adempimento dell'obbligazione relativa al pagamento dei canoni, così come, a sua volta, la resistente, quale subconduttrice, non era titolata a pretendere il godimento del bene. Si vuol dire, in altri termini, che, una volta



“manifestatosi” il titolare del diritto dominicale sul bene, sia verso il locatore non “*dominus*”, sia verso il subconduttore, come avvenuto nel caso di specie, nel quale la curatela ha ottenuto le dichiarazioni di inefficacia dei due contratti, questi ultimi non potevano più regolare il rapporto fra locatore che abbia sublocato e il subconduttore.

Naturalmente, come evidenziato, fino a che non si formato alcun giudicato sul punto, l’autorità della sentenza accertativa di tale duplice inefficacia (nel contraddittorio sia del locatore “*non dominus*” che del subconduttore) risultava regolata dagli artt. 295 e 337 cod. proc. civ., quanto al giudizio in cui il locatore aveva agito contro il subcoduttore, facendo valere diritti nascenti del contratto corrente tra di essi. Una volta formatosi il giudicato, invece, il locatore e il conduttore vi sono soggetti, sicché il primo non può pretendere di essere legittimato ad esercitare i diritti nascenti dalla sublocazione, in quanto la dichiarazione di inefficacia della locazione conferitagli, oltre che della stessa sublocazione, impedisce di considerare pure la sublocazione efficace “*inter partes*”. Al riguardo, è sufficiente osservare – ed il rilievo di attaglia al caso di specie – che il subconduttore dovrebbe adempiere l’obbligazione di pagamento nei confronti del sublocatore e, nel contempo, il “*dominus*” potrebbe chiedergli il risarcimento del danno correlato all’indebito godimento del bene.

Questi rilievi, pertanto, fanno giustizia del preteso errore addebitato alla precedente pronuncia di questa Corte da Investimenti, come si legge nella memoria dalla stessa depositata, là dove evoca la giurisprudenza di legittimità che non considera la stipula del contratto locativo, da parte di un “*non dominus*”, invalida “*inter partes*”, giacché tali arresti non negano che ciò valga se ed in quanto il “*dominus*” non abbia fatto valere il difetto di titolarità a disporre del godimento del bene in capo al locatore non proprietario.



L'assunto della memoria, secondo cui l'accertamento delle due inefficacie riguarderebbe solo il rapporto fra ciascuna delle odierne parti in causa e il Fallimento, è, pertanto, infondato, atteso che l'accertamento della (duplice) inefficacia è stato ottenuto coinvolgendo entrambe tali parti, sicché ambedue vi debbono sottostare, il che comporta che la situazione fra di esse debba, "ex necesse", essere regolata da detto accertamento.

Infine, è appena il caso di notare che neppure coglie nel segno il rilievo – nuovamente svolto da Investimenti nella propria memoria – secondo cui la già più volte citata ordinanza di questa Corte n. 32370 del 2023 avrebbe errato nell'affermare che il passaggio in giudicato della sentenza di inefficacia dei due contratti ebbe a produrre i suoi effetti fin dalla stipula della locazione e della sublocazione. Si tratta, per vero, di affermazione non compiuta da questo Giudice di legittimità, bensì resa dal giudice di prime cure del giudizio definito da detta ordinanza, peraltro in contrasto con il principio secondo cui l'inefficacia in sede di revocatoria fallimentare opera dal momento della domanda del curatore (vedi Cass. Sez. 1, sent. 11 novembre 2003, n. 16905, Rv. 568035-01).

9.3. I motivi terzo e quarto debbono ritenersi, parimenti, non fondati, in ragione delle medesime considerazioni svolte nello scrutinare il secondo motivo.

10. Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza, essendo pertanto poste a carico della ricorrente e liquidate come da dispositivo.

11. A carico della ricorrente, stante il rigetto del ricorso, sussiste l'obbligo di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, se dovuto secondo un accertamento



spettante all'amministrazione giudiziaria (Cass. Sez. Un., sent. 20 febbraio 2020, n. 4315, Rv. 657198-01), ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

PQM

La Corte rigetta il ricorso, condannando la società Iniziative S.r.l. a rifondere, alla società Banca Popolare dell'Alto Adige-Volksbank S.p.a., le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate in complessivi € 3.000,00, più € 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, all'esito dell'adunanza camerale della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, svoltasi il 25 gennaio 2024.

Il Presidente
Raffaele FRASCA

