



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto:

RAFFAELE FRASCA

Presidente

EMILIO IANNELLO

Consigliere

MARCO ROSSETTI

Consigliere

PAOLO SPAZIANI

Consigliere

SALVATORE SAIJA

Consigliere Rel.

Vendita forzata - Locazione dell'immobile a prezzo "vile" ex art. 2923, c. 3 c.c. - Inopponibilità all'acquirente - Occupazione *sine titulo* del conduttore - Risarcimento del danno - *Dies a quo* - Individuazione - Criteri

Ud. 15.4.2026 PU

Cron.

R.G.N. 9654/2025

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso N. 9654/2025 R.G. proposto da:

██████████ **s.r.l. in liquidazione**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. ██████████

██████████ come da procura in calce al ricorso, domiciliata all'indirizzo PEC del proprio difensore

- ricorrente -

contro

██████████ **s.r.l.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avv.ti ██████████ come



da procura in calce al controricorso, domiciliata all'indirizzo PEC dei propri difensori

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia, recante il n. 1907/2024 e pubblicata in data 5.11.2024;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del giorno 15.4.2026 dal Consigliere relatore dr. Salvatore Saija;

uditi gli avv.ti [REDACTED] per delega;

udito il Sostituto Procuratore Generale dr. Alberto Michele Cisterna.

### **FATTI DI CAUSA**

Con ricorso *ex art. 447-bis c.p.c.* del 21.6.2022 [REDACTED] s.r.l. (di seguito anche solo "[REDACTED]" - acquirente in esito ad una vendita fallimentare di un immobile commerciale sito in [REDACTED] - adì il Tribunale di Vicenza chiedendo che il contratto di locazione dell'immobile stipulato in data 8.2.2013 tra la società [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. (poi fallita ed ex proprietaria del compendio) e la [REDACTED] s.r.l. (di seguito anche solo "[REDACTED] [REDACTED]" avente ad oggetto l'immobile aggiudicato, le fosse dichiarato inopponibile ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. in quanto pattuito a canone "vile" (per soli € 1.000,00 mensili). Espose che il contratto di locazione di sei anni, decorrente dall'8.2.2013, prevedeva un tacito rinnovo per uguale periodo in mancanza di disdetta di una delle parti, da inviarsi a mezzo raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza; che, intervenuto il fallimento della [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. - dichiarato dal Tribunale di Vicenza con sentenza n. 160 dell'11.9.2015 - la curatela aveva intimato a [REDACTED]



██████████ la formale disdetta dal contratto con raccomandata a.r. del 10.1.2018; che il 28.2.2018 si erano svolte le operazioni di vendita dell'immobile e del relativo compendio aziendale della fallita; che in tale sede ██████████ si era aggiudicata tutti i cespiti, ossia il capannone industriale (allora condotto in locazione da ██████████ e i beni mobili aziendali ivi utilizzati per lo svolgimento dell'attività da parte dell'affittuaria; che il successivo 30.3.2018 la curatela fallimentare e la ██████████ avevano siglato il relativo rogito notarile; che il 3.4.2018 la ██████████ ██████████ aveva comunicato a ██████████ ██████████ l'intervenuto acquisto dell'immobile, richiedendole il rilascio entro la successiva scadenza del febbraio 2019; che ██████████ riscontrando la missiva, aveva precisato che il contratto di locazione dell'immobile veniva a scadere il giorno 8.2.2025, in quanto la disdetta comunicata dal curatore fallimentare il 10.1.2018 era inefficace, perché in violazione dell'art. 29 della legge n. 392 del 1978; che la curatela, riconoscendo il proprio errore, nel luglio 2018 aveva sottoposto la questione al giudice delegato del Tribunale di Vicenza, che non aveva adottato alcun ordine di liberazione dell'immobile, invitando la curatela a procedere con le operazioni di chiusura del fallimento; che, quindi, ██████████ ██████████ aveva continuato ad occupare l'immobile, concedendolo anche in sublocazione a partire dal gennaio 2019 alla società ██████████ s.r.l. Pertanto, ██████████ ██████████ chiese la declaratoria della inopponibilità del contratto, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. - *"con decorrenza ex nunc dal 28.2.2018 – data di aggiudicazione all'asta del compendio immobiliare – o, in subordine, dalla data dell'avvio del procedimento di mediazione o in via di ulteriore subordine dalla data di deposito del (...) ricorso"* -, con conseguente condanna al rilascio, nonché



al risarcimento del danno, in misura pari alla differenza tra quello che sarebbe stato considerato il "giusto canone" ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. e quanto effettivamente corrisposto per il periodo di occupazione compreso tra *"la data in cui il contratto è diventato inopponibile all'aggiudicataria e quella di effettivo rilascio dell'immobile"*.

La ricorrente evocò in giudizio anche la società ██████████ s.r.l., effettiva occupante dell'immobile alla data del ricorso introduttivo, che rimase contumace. Si costituì ██████████ contestando le avverse domande e chiedendone il rigetto.

Istruita la causa a mezzo CTU - al quale venne attribuito il compito di determinare il *"corrispettivo della locazione immobiliare di immobili simili a quello di causa, nella zona in attenzione, al momento della declaratoria di fallimento"* - ed acquisita dal Tribunale la relazione (ove si attestò che il "giusto prezzo" della locazione era pari ad € 52.281,00 annui, pari ad € 4.356,75 al mese), ██████████ rilasciò il capannone in data 29.5.2023; quindi, parte attrice rinunciò alle domande nei confronti di ██████████ s.r.l. e con sentenza n. 1757/2023 pubblicata il 26.9.2023, il Tribunale di Vicenza accertò che il canone di locazione previsto nel contratto dell'8.2.2013 era inferiore di *oltre un terzo* al giusto prezzo, con conseguente inopponibilità del contratto stesso a ██████████ condannò ██████████ a risarcire a quest'ultima il danno subito, quantificato in € 33.568,00, oltre interessi dal deposito della sentenza al saldo, regolando le spese di lite. Il Tribunale, in particolare, liquidò il danno per l'intervallo temporale compreso tra la data di introduzione del giudizio (28.6.2022) e quella di riconsegna dell'immobile (29.5.2023), considerando una differenza del canone annuo pari ad € 40.281,00.



La sentenza venne gravata da [REDACTED] dinanzi alla Corte d'appello di Venezia che, nella resistenza di [REDACTED] accolse in parte l'appello con sentenza del 25.11.2024, riformando la prima decisione e condannando l'appellata al pagamento di € 174.553,60, oltre interessi ex art. 1284, comma 1, c.c. dalla sentenza al saldo, oltre alle spese di lite. Osservò il giudice d'appello che, ferma la sussistenza di un canone "vile" con riguardo al contratto di locazione del 2013, il *dies a quo* per il calcolo dell'indennità di occupazione andava individuato nel febbraio 2019 (come richiesto da [REDACTED] reputando che l'esigenza perseguita dall'art. 2923, comma 3, c.c. – ossia la tutela del terzo acquirente/aggiudicatario da possibili accordi fraudolenti – sarebbe frustrata qualora il *quantum* risarcitorio fosse limitato al solo periodo successivo alla proposizione della domanda giudiziale in primo grado) e che il *dies ad quem* si dovesse individuare nella data di consegna dell'immobile, dunque nel 29.5.2023. Ritenne in particolare la Corte che, sebbene il contratto venga risolto *ex nunc* ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., il canone è da considerare "vile" non dalla sentenza che lo dichiara tale, *"ma dalla conclusione del contratto in allora, sicché se l'obbligo di rilasciare l'immobile può dirsi attuale esclusivamente dal momento in cui il canone è accertato come vile, la stessa conclusione non vale per l'obbligo di corrispondere l'indennità a risarcimento del danno subito dall'aggiudicatario"*. Avverso detta sentenza ricorre per cassazione [REDACTED] s.r.l. in liq., sulla scorta di un unico motivo, cui resiste con controricorso [REDACTED] s.r.l. Il Procuratore Generale ha depositato requisitoria scritta, chiedendo il rigetto del ricorso. La ricorrente ha depositato memoria.



## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.1** – Con l'unico motivo si lamenta la *“violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2923, terzo comma, e 2043 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., in particolare laddove la Corte d'Appello di Venezia ha ritenuto che il canone di locazione possa dirsi 'vile' non già dalla sentenza che lo dichiara tale, ma fin dalla conclusione del contratto di locazione, benché questa sia stata anteriore al fallimento ..., reputando quel Giudice che la possibile anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento concessa al Giudice dell'Esecuzione, benché riconosciuta funzionale ai soli scopi dell'espropriazione, legittimi l'attribuzione di un'indennità in favore dell'aggiudicatario del bene subastato anche per il periodo anteriore all'instaurazione del giudizio ex art. 2923, comma 3, c.c. ..., e ciò nonostante l'ammissione dell'efficacia ex nunc della sentenza che quel giudizio definisce ..., fino alla quale la detenzione del bene dovrebbe dirsi invece legittima”*.

**2.1** – Il ricorso è infondato, per quanto la motivazione della sentenza impugnata – a tutto voler concedere – si presti ad essere corretta, ai sensi dell'art. 384, ult. comma, c.p.c.

Premesso che è fuori discussione, nella specie, la natura vile del canone di locazione, come pattuita dalle originarie parti del contratto del 2013 (giacché la sentenza di primo grado, che tanto accertò, non venne impugnata da alcuno sul punto), erra la Corte lagunare là dove ricollega la relativa valutazione alla data della conclusione del contratto (p. 7 della motivazione), anziché – come avrebbe dovuto – alla data del pignoramento (nella specie, alla data di declaratoria di fallimento della originaria proprietaria-locatrice, ossia all'11.9.2015, stante la



nota natura di "pignoramento dei pignoramenti" da attribuire alla sentenza ex art. 16 l.fall.), come peraltro correttamente ritenuto dal Tribunale vicentino, in linea con la giurisprudenza di questa Corte (v. Cass. n. 7909/2024): le disposizioni dell'art. 2923 c.c., infatti, si inscrivono nell'ambito degli effetti della vendita forzata e regolano il regime di opponibilità del contratto all'acquirente, a sua tutela, sicché ogni considerazione sulla natura vile o meno del canone non può prescindere dalla pendenza di una procedura esecutiva, singolare o collettiva (come nella specie) che sia.

E d'altra parte, prima che l'immobile concesso in locazione sia pignorato dal creditore del locatore, quest'ultimo, di regola, è libero di consentire a chicchessia il godimento del proprio immobile fissando per contratto il canone che più gli aggrada (ovviamente, d'accordo con il conduttore): financo *nummo uno*, se non anche senza corrispettivo, concludendo addirittura un contratto di comodato.

Va pure aggiunto che, nell'economia della decisione, l'erroneo riferimento all'epoca del contratto – quale parametro temporale cui correlare la valutazione sulla "viltà" del canone – è comunque innocuo, essendo comunque passata in giudicato la pronuncia sulla sua inadeguatezza, per essere stato concordato nella misura di € 1.000,00 mensili, anziché in € 4.356,75 al mese, rapportati senz'altro alla data di apertura del fallimento della ██████████ ██████████ s.r.l. (11.9.2015), come da quesito peritale (v. *supra*).

**2.2.1** – Piuttosto, la motivazione dell'impugnata sentenza si presta ad un equivoco, che occorre fugare, là dove la Corte veneziana ha pure discusso di una presunta risoluzione del contratto di locazione, con effetto *ex nunc*.



In proposito, va anzitutto premesso che il giudice d'appello, sul punto, non fa che riferire dell'analogia impropria – ma innocua, stante la declaratoria di inopponibilità del contratto contenuta nel dispositivo - affermazione resa dal Tribunale vicentino (p. 10 della sentenza di primo grado): questo, infatti, ha inteso individuare *il dies a quo* del risarcimento del danno nella data di proposizione della domanda non già per l'efficacia *ex nunc* della pronuncia, ma per il fatto che, nella specie, non può configurarsi danno *in re ipsa* (si evoca, implicitamente, l'insegnamento di Cass., Sez. Un., n. 33645/2022), sicché il danno non sarebbe configurabile prima che sia richiesto dal danneggiato.

**2.2.2** – Orbene, parte ricorrente specula su tale riferimento temporale, reputando che l'*ex nunc* debba intendersi relativo alla data della proposizione della domanda giudiziale e che – addirittura – sul punto si sia formato il giudicato interno, ma l'argomentare non coglie nel segno.

**2.2.3** – Invero, la lettura della sentenza di primo grado consente di dare risposta negativa all'interrogativo sul se veramente l'affermazione fatta a pag. 4, punto 7 dalla sentenza qui impugnata, nel riferire il *decisum* della sentenza del Tribunale di Vicenza sull'aver quest'ultimo "*dichiarato la risoluzione della locazione commerciale con effetto ex nunc*", intesa come vorrebbe parte ricorrente, possa costituire un giudicato interno in questa sede.

In realtà, come in parte anticipato, la sentenza d'appello nel detto punto 7 si limita a riferire di un preteso contenuto della sentenza di primo grado e non lo considera come giudicato interno.

Non solo; neppure essa avrebbe potuto farlo, dato che la lettura della sentenza di primo grado evidenzia:



a) che sia nel riportare le conclusioni, sia a pag. 5, il Tribunale individuò le domande dell'attuale resistente in questi termini: *"al fine di far accertare che il canone di locazione previsto nel contratto di locazione del 8.2.2013, stipulato tra [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. era inferiore di un terzo al giusto prezzo e, per l'effetto dichiarare il medesimo contratto inopponibile con decorrenza ex nunc dalla aggiudicazione del 28.2.2018 o, in subordine, dalla data del deposito del ricorso; accertare che il contratto di sublocazione stipulato tra [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. era inopponibile in quanto titolo derivato dal contratto del 8.2.2013; in via subordinata, laddove il contratto di sublocazione fosse risultato inesistente oppure nullo, accertare e dichiarare che [REDACTED] s.r.l. deteneva sine titolo il capannone industriale di causa e quindi, in ogni caso, condannare [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. a rilasciare senza ritardo l'immobile"*.

Ebbene, la richiesta di declaratoria di inopponibilità era chiara e l'ex nunc della domanda si riferiva al momento dell'acquisto con l'aggiudicazione;

b) la stessa sentenza di primo grado, nella penultima pagina, concludendo l'esame del problema del canone vile ed accertandolo come tale, affermò quanto segue: *"Ciò posto, tenuto conto che il contratto in questione debba intendersi risolto con effetto ex nunc, occorre determinare il danno subito per l'illegittima occupazione e siffatto pregiudizio può essere liquidato limitatamente all'intervallo temporale che va dalla data della introduzione del giudizio (28/6/22) sino all'effettiva liberazione dell'immobile. D'altra parte, si tratta di una indennità da occupazione e, pertanto, non può essere riconosciuta come*



*danno in re ipsa, abbisognando quanto meno di apposita domanda (che è stata svolta con il deposito del ricorso)”.*

Ebbene, è palese che il riferimento all'*ex nunc* non è correlato alla data di proposizione della domanda, ma al tenore della domanda.

Inoltre, come pure in parte anticipato, il dispositivo della sentenza di primo grado fu adottato nel senso seguente: *“ACCOGLIE la domanda e per l’effetto ACCERTATO che il canone di locazione previsto nel contratto di locazione di data 8.2.2013 stipulato tra [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. è inferiore di un terzo al giusto prezzo DICHIARA il medesimo contratto inopponibile alla ricorrente”.*

Questi essendo i dati emergenti dalla sentenza di primo grado, essi, a ben vedere, consentono di ritenere che la stessa sentenza di appello qui impugnata non necessita di correzione sul punto in discorso, dato che il riferimento all'*ex nunc*, quale momento di efficacia della declaratoria di inopponibilità, è in buona sostanza da intendere alla data della vendita forzata.

A scanso di equivoci, dunque, occorre qui ribadire come l’iniziativa di [REDACTED] tendesse ad accertare l’inopponibilità del contratto all’aggiudicatario (come affermato, nel dispositivo della sentenza di primo grado, dal Tribunale, con sostanziale conferma del giudice d’appello), dunque la sua inefficacia relativa, non certo la risoluzione del contratto, la cui pronuncia ha invece effetti costitutivi, restando escluso che la Corte lagunare abbia inteso pronunciare una simile statuizione.

**2.2.4** – Ciò chiarito, la descritta *ratio decidendi* adottata dal primo giudice circa la decorrenza del diritto al risarcimento del danno è stata però demolita dal



giudice d'appello, che l'ha giustamente ritenuta illogica nella sostanza, specie al lume della più volte citata giurisprudenza (Cass. n. 9877/2022) che consente, addirittura, di anticipare gli effetti della inopponibilità della locazione, mediante le opportune iniziative per la liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. da parte degli organi della procedura.

**2.3.1** – Può adesso affrontarsi il punto nodale della vicenda che occupa. Ritiene la Corte non possa revocarsi in dubbio che – contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente con l'unico motivo di ricorso - la sentenza che accerti la natura vile del canone, ex art. 2923, comma 3, c.c., ha natura dichiarativa, perché ha la funzione di verificare le condizioni di opponibilità/inopponibilità del contratto di locazione all'acquirente dell'immobile subastato: si sottopone a verifica, quindi, il modo di essere della locazione, ossia una condizione intrinseca che ne determina l'efficacia (o l'inefficacia) verso l'acquirente, seppur in forza di un fatto (l'assoggettamento dell'immobile locato a pignoramento) sopravvenuto alla sua conclusione (v. par. 2.1) e che, ricollegato alla inadeguatezza del canone, comporta la risposta dell'ordinamento a tutela dell'acquirente, che *"non è tenuto a rispettare la locazione"*.

Insomma, ferma la validità del contratto, l'acquirente - salva diversa sua determinazione - ha facoltà di farne accertare l'inefficacia nei suoi confronti, sicché gli effetti della sentenza dichiarativa non possono che retroagire alla data dell'acquisto del bene in sede di vendita forzata, perché è proprio in quel momento che si concreta la inopponibilità verso lo stesso acquirente e, dunque, l'eventuale occupazione *sine titulo* da parte del conduttore, stante l'inoperatività



del principio *emptio non tollit locatum*, derivante dal disposto dell'art. 2923, comma 3, c.c.

Solo per completezza, occorre pure evidenziare che, poiché l'insorgenza del vincolo pignoratorio comporta la possibilità che il custode giudiziario o il curatore fallimentare (oggi, della liquidazione giudiziale) sono legittimati ad eventualmente far valere in via anticipata tale inopponibilità (v. la già citata Cass. n. 9877/2022), ove perduri l'illegittima occupazione tra la data del pignoramento e quella della vendita forzata, la differenza risarcitoria tra il canone "giusto" e il canone "vile" rientra a pieno titolo nel concetto di frutti della cosa pignorata, ex art. 2912 c.c. (v. Cass. n. 8998/2023), che compete agli organi della procedura acquisire all'attivo da distribuire. Per l'epoca successiva alla vendita, invece, l'unico soggetto legittimato è l'acquirente.

**2.3.2** – Pertanto, applicando i superiori principi al caso di specie, il *dies a quo* ai fini del calcolo del risarcimento del danno da occupazione *sine titulo* patito da [REDACTED] è stato correttamente individuato dalla Corte d'appello nel febbraio 2019, in conformità alla domanda attorea (in vece del 30.3.2018, data del rogito notarile, come pure l'attrice avrebbe potuto richiedere, trattandosi del momento rilevante ai fini dell'effetto traslativo ex art. 107 l.fall.): il contratto era inopponibile già ai creditori della fallita, per effetto dell'apertura della procedura concorsuale, anche se gli organi fallimentari rimasero inerti; ma dalla data del trasferimento della proprietà, il contratto di locazione in discorso divenne senz'altro inopponibile a [REDACTED] con conseguente diritto al risarcimento del danno per l'occupazione illegittima da parte della conduttrice, fatti salvi gli effetti della prescrizione, questione che nella specie non viene



ovviamente in rilievo, posto che, a tutto concedere, la domanda venne notificata nel 2022.

Da tanto discende che, con l'atto introduttivo del giudizio, il terzo acquirente ben poteva richiedere il danno anche per la fase antecedente alla sua notifica e a far data (almeno) dall'acquisto del bene: la natura "vile" del canone, infatti, va accertata con riguardo all'epoca del pignoramento e l'acquirente è legittimato a far valere l'inopponibilità solo dal momento del proprio acquisto.

Se, dunque, si accerta in sede giudiziale che il contratto in essere alla data del pignoramento è inopponibile all'acquirente da tale ultima data, ne discende che il perdurante godimento dell'immobile da parte del conduttore, quand'anche dovesse limitarsi a pagare il canone "vile" (o pretendesse di continuare a pagarlo), costituisce una occupazione (che si è accertato essere) *sine titulo*; essa integra, pertanto, un fatto illecito e, in tal caso, *dies interpellat pro homine*, ex art. 1219, comma 2, n. 1, c.c. Insomma, neppure influisce sulla questione la circostanza che, nella specie, sia mancata una diffida stragiudiziale alla società conduttrice da parte dell'acquirente, tesa a far valere l'inopponibilità del contratto ex art. 2923, comma 3, c.c., in epoca antecedente alla instaurazione del presente giudizio.

**2.4** – Può dunque affermarsi il seguente principio di diritto: *La sentenza che accerta la natura "vile" ex art. 2923, comma 3, c.c., del canone di locazione di un bene pignorato - e dunque l'inopponibilità del contratto di locazione al terzo acquirente con effetto dalla data del suo acquisto - ha natura dichiarativa, e il perdurante godimento del bene da parte del conduttore costituisce occupazione sine titulo, che faculta l'acquirente ad agire per il risarcimento del danno, pari*



*alla differenza tra il "giusto" canone (da valutare alla data del pignoramento) e quello "vile" per tutta la durata dell'occupazione, a prescindere dall'epoca della proposizione della domanda, fatti salvi gli effetti della prescrizione.*

**3.1** - In definitiva, il ricorso è rigettato, con correzione della motivazione nei sensi di cui sopra. Le spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

In relazione alla data di proposizione del ricorso, può darsi atto dell'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

### **P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso, con correzione della motivazione, e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di giudizio, che liquida in € 5.880,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, oltre rimborso spese forfetarie in misura del 15%, oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza sezione Civile, il giorno 15.4.2026.

Il Consigliere est.  
Salvatore Saija

Il Presidente  
Raffaele Frasca

