IL CASO.it

Civile Ord. Sez. 1 Num. 26297 Anno 2026
Presidente: TERRUSI FRANCESCO
Relatore: D'ORAZIO LUIGI
Data pubblicazione: 05/10/2026

ORDINANZA

sul ricorso n. 13689/2025 r.g. proposto da:

Curatela Fallimento Tirino s.r.l., in persona del Curatore pro tempore, rappresentata e difesa, in virtù di procura alle liti apposta in calce al ricorso, dall'Avv. Mirco D'Alicandro, il quale chiede che le comunicazioni e le notificazioni relative al presente procedimento siano comunicate presso l'indirizzo di posta elettronica certificata indicato elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. Alessandro Avagliano, via Cesare Ferrero di Cambiano n. 82

- **ricorrente -**

contro

Esino Securitisation s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa quale mandataria, giusta procura speciale, la doNext s.p.a., nonché Burgos Leasco s.r.l., e per essa, quale mandataria, giusta procura speciale, la doNext s.p.a., nonché Donext s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentate e difese, giusta procura speciale in calce al controricorso, dall'Elio Ludini, il quale chiede che le comunicazioni e le notificazioni relative al presente procedimento siano effettuate presso l'indirizzo di posta elettronica certificata indicato, elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Roma, via Alberico II, n. 33.

-controricorrente-

Banco BPM, in persona del legale rappresentante pro tempore

-intmata-

avverso l'ordinanza del Tribunale di Pescara del 12/5/2025;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 23/9/2026 dal Consigliere dott. Luigi D'Orazio

FATTI DI CAUSA

1. Il tribunale di Pescara, con ordinanza del 12/5/2025, accoglieva il reclamo proposto dalla Banco BPM s.p.a. avverso il decreto del giudice delegato del fallimento Tirino S.r.l., emesso in data 5/3/2025, che aveva respinto la richiesta della BPM, dopo l'accoglimento della domanda di rivendica da parte del giudice delegato, di restituzione dei beni immobili alla BPM, concedente in leasing.

In particolare, il tribunale rilevava che la reclamante BPM, proprietaria degli immobili concessi in leasing alla Tirino s.r.l., dopo l'accoglimento della domanda di rivendica aveva chiesto la riconsegna degli immobili, in precedenza concessi in sublocazione

dalla Tirino s.r.l. alla Tirino Energia s.r.l., deducendo che, per effetto della dichiarazione di fallimento della prima, il curatore era subentrato *ope legis*, ex art. 80 l.f., nel contratto di sublocazione e, quindi, era tenuto alla restituzione degli immobili.

Per il tribunale, il mancato subentro nel contratto di leasing da parte del fallimento Tirino s.r.l., che aveva determinato l'accoglimento della domanda di rivendica, non aveva rimosso *ex tunc* gli effetti dell'art. 80 l.f.

Il fallimento del locatore comportava dunque il subentro automatico nel contratto di locazione, sicché, al momento dello scioglimento del contratto di leasing immobiliare, tale fallimento aveva l'obbligo di restituire al proprietario i beni oggetto del contratto di locazione liberi da persone e/o cose, se del caso previa intimazione di sfratto per morosità del sub-conduttore.

Non risultava, poi, che la BPM avesse esonerato la curatela dall'obbligo di restituzione, in quanto il difensore della concedente aveva fatto espressa richiesta di rilascio dell'immobile.

2. Avverso tale provvedimento ha proposto ricorso per cassazione ex art. 111 Cost. il fallimento Tirino s.r.l., depositando memoria.

3. Hanno resistito con controricorso la Esino Securitisation s.r.l., e per essa la doNext s.p.a., nonché la Burgos Leasco s.r.l., e per essa, la doNext s.p.a., e la Donext s.p.a.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di impugnazione si deduce «art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.: violazione dell'art. 80 regio decreto 16/3/1942 n. 267, nonché dell'art. 1595, comma 3, del codice civile».

Per il ricorrente l'ordinanza impugnata avrebbe erroneamente applicato l'art. 80 l.f., ritenendo che da tale norma dovesse dedursi il subentro automatico del fallimento del locatore nel contratto di sublocazione del 25/8/2014 stipulato tra la Tirino s.r.l. (in Bonis) e la Tirino Energia s.r.l.

Ad avviso della ricorrente tra il contratto di locazione finanziaria stipulato in data 15/12/2008 tra il Banco Popolare Società Cooperativa (poi divenuto Banco BPM) e l'utilizzatrice Tirino s.r.l. ed il contratto di sublocazione ad uso diverso dall'abitativo, stipulato tra la Tirino S.r.l. e la Tirino Energia S.r.l. in data 25/8/2014, intercorreva un collegamento negoziale.

Di qui la considerazione per cui, ai sensi dell'art. 1595, terzo comma, c.c., la nullità o la risoluzione del contratto di locazione avrebbe avuto effetto anche nei confronti del sub-conduttore.

Peraltro, l'art. 6 del contratto di sublocazione contemplava una clausola risolutiva espressa («nel caso in cui, per qualsiasi motivo, dovesse venire meno il contratto di locazione finanziaria di cui in premessa, ai sensi dell'art. 1595 del codice civile, il presente contratto si risolverà di diritto»).

Per il ricorrente, sarebbe inoltre pacifico che la curatela del fallimento non era mai subentrata nel contratto di leasing, previa manifestazione espressa del curatore.

Di qui, la deduzione per cui l'art. 80 l.f., valorizzato dal tribunale in sede di reclamo, non potrebbe trovare alcuna attinenza al caso di specie; tale norma, infatti, prevede un subentro automatico necessario del curatore fallimentare nella sola ipotesi in cui sussista un semplice contratto di locazione immobiliare nel quale la società in bonis, poi fallita, abbia assunto la veste di locatore.

Nella specie, invece, proprio in virtù del collegamento negoziale, il contratto di sublocazione non potrebbe sopravvivere al venir meno

dell'efficacia del contratto di locazione finanziaria, sicché l'estinzione automatica del contratto di sublocazione deriverebbe dalla sentenza dichiarativa di fallimento della società utilizzatrice, che aveva sublocato l'immobile, in assenza della volontà di subentro del curatore nel contratto di leasing.

2.Con il secondo motivo di impugnazione si lamenta «art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.: violazione o errata applicazione dell'art. 1590 c.c., in ordine all'obbligo di restituzione della cosa locata, anche con riferimento agli articoli 1140 e 1143 c.c.».

Per il ricorrente vi sarebbe stata violazione dell'art. 1590 c.c.

Per il tribunale il fallimento non sarebbe mai subentrato nel contratto di leasing del 15/12/2008, ma sarebbe subentrato, come locatore, nel contratto di sublocazione del 25/8/2014.

Tuttavia, l'art. 1590 c.c., che si occupa della restituzione della cosa locata, porrebbe l'obbligo di restituzione in capo al conduttore e non al locatore.

Ciò sarebbe conforme anche alla situazione di fatto, in quanto il fallimento non avrebbe mai avuto la detenzione dell'immobile rivendicato dalla BPM, che è sempre stato nella detenzione della sub-conduttrice Tirino Energia sin dalla stipula (autorizzata dalla banca proprietaria) del contratto di sublocazione.

Il fallimento non avrebbe mai potuto offrire la restituzione delle chiave che non aveva mai avuto.

3. I motivi di ricorso, che vanno trattati congiuntamente per strette ragioni di connessione, sono fondati nei termini che seguono.

3.1. Si premette che il ricorso per cassazione è ammissibile non trattandosi di mero provvedimento in funzione gestoria, in quanto viene in discussione il diritto (negato) alla restituzione del bene in base a un dissenso sull'operatività del subentro nella sublocazione.

La questione – a differenza di quanto ritenuto dal Tribunale – non riguarda il subentro automatico del curatore nel caso di fallimento del locatore ex art. 80, primo comma, l.f.; di qui la falsa applicazione di tale disposizione, che è estranea al rapporto tra il leasing e la sublocazione.

Costituisce dato pacifico che era stata presentata dalla BPM una domanda di rivendica, che era stata accolta in pregiudizio dell'utilizzatore fallito (fallimento Tirino s.r.l.).

Diversamente da quanto affermato dal tribunale, però, la sublocazione del bene da parte dell'utilizzatore, concordata e poi oggetto di clausola risolutiva in ipotesi di fallimento di questi, ha comportato un'altra questione, che invece nella motivazione risulta del tutto negletta.

Il giudice del reclamo, infatti, dopo avere accertato – con pieno giudizio meritale – che il contratto di leasing si era sciolto (con accoglimento della domanda di rivendica), ha trascurato di considerare la sussistenza della clausola contrattuale contenuta nel contratto di sublocazione, avente natura di clausola risolutiva espressa, riportata ritualmente nel motivo di ricorso («nel caso in cui, per qualsiasi motivo, dovesse venire meno il contratto di locazione finanziaria di cui in premessa, ai sensi dell'art. 1595 del codice civile, il presente contratto si risolverà di diritto»).

Si è limitato, cioè, a fare piana applicazione del disposto di cui all'art. 80 l.f., con l'affermazione per cui tale norma comporta il subentro automatico del fallimento Tirino s.r.l. nel contratto di locazione, con il conseguente obbligo di restituzione al proprietario (in origine Banco BPM) dei beni oggetto del contratto di locazione liberi da persone o cose oppure, se del caso, previa intimazione da parte del fallimento Tirino s.r.l di sfratto per morosità alla sub-conduttrice Tirino Energia s.r.l.

Il tribunale, però, avrebbe dovuto affrontare la questione – ivi ventilata - delle conseguenze dello scioglimento del leasing sul contratto di sublocazione immobiliare, verificando la sussistenza o meno dell'eccepito collegamento negoziale, genetico o funzionale su base volontaria, tra il leasing e la sublocazione suddetta, per gli effetti potenziali dell'art. 1595, terzo comma c.c.

Una volta scioltosi il contratto di leasing per la scelta espressa del curatore (come accertato dal tribunale), ai sensi del combinato disposto degli articoli 72 e 72-*quater* l.f., andava verificato se potesse trovare applicazione l'art. 80 l.f., che si riferisce alle ipotesi semplicistica della sussistenza di un contratto di locazione immobiliare nel quale la società in bonis, poi fallita, assume la veste di locatore, oppure se sussistesse il prospettato collegamento negoziale, anche in relazione alla clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto di sublocazione, con l'eventuale venir meno dell'efficacia della sublocazione a seguito dello scioglimento del leasing; ipotesi – questa - tutt'altro che implausibile come da Cass. n. 17144 del 2022; con l'ulteriore (ipotetica) conseguenza che il fallimento Tirino s.r.l. non poteva dirsi in effetti subentrato ex art. 80 l.f. nel contratto di sublocazione del 25/8/2014.

4. Il decreto impugnato deve, quindi, essere cassato, con rinvio al tribunale di Pescara, in diversa composizione, che si atterrà al seguente principio di diritto: «in tema di rapporti giuridici pendenti l'art. 80, primo comma, l.f., riguarda esclusivamente l'ipotesi fisiologica del subentro *ex lege* del curatore nel contratto di locazione; il precetto non si attaglia invece, in quanto tale, alla fattispecie più complessa sorretta da un possibile collegamento negoziale tra il contratto di leasing – sciolto dal curatore del fallimento dell'utilizzatore - e il negozio di locazione o sub-locazione immobiliare; in questa prospettiva è semmai compito specifico del

giudice del merito accertare i presupposti di operatività degli istituti coinvolti in ragione del dedotto collegamento tra il leasing e il contratto di locazione o sublocazione immobiliare, tenendo conto delle pattuizioni negoziali e delle regole civilistiche che presidiano il possibile venir meno del contratto (art. 1595, terzo comma, c.c.)».

Il tribunale provvederà anche sulle spese del giudizio d legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso; cassa il provvedimento impugnato, con rinvio al Tribunale di Pescara, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 23 settembre 2026

Il Presidente

Francesco Terrusi