



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Enrico SCODITTI	- Presidente -
Dott. Emilio IANNELLO	- Consigliere -
Dott. Cristiano VALLE	- Consigliere -
Dott. Antonella PELLECCIA	- Consigliere -
Dott. Stefano Giaime GUIZZI	- Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 11583-2022 proposto da:

, domiciliata "ex lege" in Roma, presso la
 Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa

;

- ricorrente -

contro

- intimato -

Avverso la sentenza n. 2003/21 della Corte di Appello di CATANIA,
 depositata il 21/10/2021;

udita la relazione della causa svolta nell'adunanza camerale del
 25/1/2023 dal Consigliere Dott. Stefano Giaime GUIZZI.

Oggetto

**LOCAZIONE USO
 DIVERSO**

Vendita della "res locata" - Morosità del conduttore - In relazione al periodo di precedente appartenenza dell'immobile locato - Legittimazione dell'originario proprietario - Sussistenza

R.G.N. 11583/2022

Cron.

Rep.

Ud. 25/1/2023

Adunanza camerale



Ritenuto in fatto

- che _____ ricorre, sulla base di un unico motivo, per la cassazione della sentenza n. 2003/21, del 21 ottobre 2021, della Corte di Appello di Catania, che – rigettandone il gravame esperito avverso la sentenza n. 895/20, del 5 ottobre 2020, del Tribunale di Siracusa – ha respinto l’opposizione a decreto ingiuntivo dalla stessa proposta nei confronti della società

(poi dichiarata fallita in corso di giudizio);

- che, in punto di fatto, l’odierna ricorrente riferisce di aver concluso, con la predetta società _____, un contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, registrato in data 22 ottobre 2010, relativo ad un immobile successivamente alienato, con contratto del 4 febbraio 2013, alla società

;

- che non avendo essa locatrice corrisposto i canoni di locazione, relativamente al periodo di durata del rapporto contrattuale nel quale l’immobile era ancora di proprietà di _____, le veniva notificato dalla stessa – tre anni dopo l’avvenuto trasferimento della proprietà della “*res locata*” – un provvedimento monitorio, che le ingiungeva il pagamento di € 16.041,00, per canoni arretrati dal 15 ottobre 2010 al gennaio 2013;

- che la _____ proponeva opposizione, sul presupposto che l’art. 1602 cod. civ. vada interpretato nel senso che solo il nuovo proprietario (con il quale permane il rapporto di locazione) sia il soggetto legittimato a pretendere il pagamento anche di canoni pregressi non corrisposti;

- che l’opposizione – dopo che il giudizio, dichiaratane l’interruzione per il fallimento di _____, veniva riassunto nei confronti della curatela fallimentare – veniva



rigettata dal giudice di prime cure, con decisione confermata in appello;

- che avverso la sentenza della Corte etnea ricorre per cassazione la [] sulla base – come detto – di un unico motivo;

- che esso denuncia – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e falsa applicazione dell’art. 1602 cod. civ., ribadendo la ricorrente la tesi sostenuta nei due gradi di merito, ovvero che il solo soggetto legittimato a pretendere il pagamento dei canoni era l’attuale proprietaria della “*res locata*”, la società [] ;

- che è rimasta solo intimata la curatela del fallimento della società [] ;

- che il collegio ha raccomandato la stesura dell’ordinanza in forma semplificata.

Considerato in diritto

- che il ricorso va rigettato;
- che l’unico motivo di ricorso non è fondato;
- che va dato ulteriore seguito al principio, già affermato da questa Corte, secondo cui, se “la regola *emptio non tollit locatum* dettata dall’art. 1599 cod. civ., con specifico riguardo al trasferimento a titolo particolare della cosa locata, comporta, in deroga alla normale relatività dei rapporti obbligatori, la cessione legale del contratto, con continuazione dell’originario rapporto e assunzione, da parte dell’acquirente, della stessa posizione del locatore”, essa “non implica tuttavia, certamente, il diritto dell’acquirente al pagamento dei canoni non corrisposti dall’affittuario prima del trasferimento del bene: titolare del relativo diritto, invero, era e resta il precedente proprietario, perché la successione a titolo particolare nel contratto di



locazione, imposta dal legislatore, non ha effetto retroattivo”, ovvero, altrimenti detto, “perché la cessione legale del contratto di locazione non determina anche, salvo diverso accordo delle parti, la cessione dei crediti già maturati in capo all’originario contraente” (così da ultimo, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 14 agosto 2014, n. 17986, Rv. 632682-01);

- che, difatti, “l’acquirente dell’immobile locato, pur subentrando in tutti i diritti e gli obblighi correlati alla prosecuzione del rapporto di locazione, deve considerarsi terzo rispetto agli obblighi già perfezionatisi ed esauritisi a favore e a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto” (Cass. Sez. 3, sent. 13 maggio 2008, n. 11895, Rv. 603076-01), sicché “il rapporto di locazione viene a scindersi in due periodi distinti, rispetto a ciascuno dei quali l’unico contratto spiega i suoi effetti nei confronti di colui che in quel periodo ha la qualità di locatore” (Cass. Sez. 3, sent. 2 dicembre 2004, n. 22669, Rv. 578316-01);

- che nulla va disposto in relazione alle spese del presente giudizio di legittimità, essendo rimasta la curatela del fallimento della società solo intimata;

- che in ragione del rigetto del ricorso va dato atto – 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 – della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, se dovuto secondo un accertamento spettante all’amministrazione giudiziaria (Cass. Sez. Un., sent. 20 febbraio 2020, n. 4315, Rv. 657198-01), 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.

PQM



La Corte rigetta il ricorso.

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, se dovuto, 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.

Così deciso in Roma, all'esito di adunanza camerale della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 25 gennaio 2023.

Il Presidente
Enrico SCODITTI

