



**ORIGINALE**

11168/2015

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. GIUSEPPE SALME' - Presidente -
- Dott. RAFFAELE FRASCA - Rel. Consigliere -
- Dott. FRANCO DE STEFANO - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA - Consigliere -
- Dott. MARCO ROSSETTI - Consigliere -

Pignoramento  
di immobile  
locato ad  
uso diverso  
e facoltà di  
disdetta  
alla seconda  
scadenza -  
Art.560  
c.p.c.

R.G.N. 30641/2011

Cron. *1168*

Rep. *Cl.*

Ud. 05/03/2015

PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 30641-2011 proposto da:

SFB SRL 07459180589, in persona del legale  
rappresentante pro tempore presidente del consiglio  
di amministrazione sig. SABATINO BALDASSARRI,  
elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZALE CLODIO  
56, presso lo studio dell'avvocato FERNANDO BONELLI,  
che la rappresenta e difende giusta procura a margine  
del ricorso;

- *ricorrente* -

**contro**

CR SUPERMERCATI SRL , in persona dell'Amministratore

Unico Dott. MASSIMO ANTONIO LADISA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA APPIA NUOVA 251, presso lo studio dell'avvocato MARIA SARACINO, che la rappresenta e difende giusta procura in calce al controricorso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 3212/2011 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 14/09/2011 R.G.N. 5109/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 05/03/2015 dal Consigliere Dott. RAFFAELE FRASCA;

udito l'Avvocato FERNANDO BONELLI;

udito l'Avvocato GIANNI DE VIVO per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ANTONIETTA CARESTIA che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

§1. La SFB s.r.l., resasi acquirente dell'immobile sito in Roma, alla località Valle Aurelia, Viale Vale Aurelia n. 124 , piano seminterrato, terra e primo, in forza di aggiudicazione per effetto di vendita coattiva intervenuta nella procedura esecutiva immobiliare in cui detto immobile era stato pignorato con trascrizione effettuata il 19 marzo 2001, ed ottenuto il decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Roma in data 5 febbraio 2008, intimava – con citazione notificata il 2 maggio 2008 dinanzi al Tribunale di Roma - licenza per finita locazione dinanzi per la scadenza del 31 maggio 2008 alla s.r.l. C.R. Supermercati, la quale conduceva in locazione l'immobile per essere subentrata alla s.r.l. Italmercato nel contratto locativo, stipulato il 1° settembre 1993 per un primo periodo di 87 mesi (ai sensi dell'art. 5 del contratto locativo), venuti a scadere il 30 novembre 2000, e, quindi rinnovatosi sino al 31 maggio 2008 per un secondo periodo di durata previsto in 90 mesi.

L'intimazione di licenza veniva effettuata dall'aggiudicatari nel presupposto che il contratto locativo non si fosse rinnovato alla detta seconda scadenza, in quanto, stante la soggezione dell'immobile alla procedura esecutiva, la rinnovazione si sarebbe dovuta autorizzare dal giudice dell'esecuzione ai sensi del secondo comma dell'art. 560 c.p.c. [*rectius*: del terzo comma, dato che alla procedura esecutiva si deve ritenere applicabile la nuova norma dell'art. 560 c.p.c., concernendo essa una fase successiva alla vendita].

§2. Sull'opposizione dell'intimata alla convalida, che, per quanto interessa eccepiva la rinnovazione del contratto sino al 30 novembre 2015 (nel presupposto che esso si fosse rinnovato per altri novanta mesi secondo la previsione contrattuale) e chiedeva dichiarare la cessazione a detta scadenza, il Tribunale di Roma negava l'ordinanza di rilascio ai sensi dell'art. 665 c.p.c.

e disponeva la prosecuzione del giudizio previo cambiamento del rito con assegnazione di termini per depositare memorie integrative.

All'esito della cognizione piena il Tribunale, respingendo la prospettazione dell'intimante dichiarava cessata la locazione alla scadenza del 31 maggio 2014, disattendendo la prospettazione della conduttrice circa l'operare della nuova rinnovazione secondo la durata convenzionale e condannando la conduttrice al rilascio dell'immobile al verificarsi di detta data, con fissazione del termine al 1° giugno 2014.

§3. Sull'appello della qui ricorrente la Corte capitolina ha confermato la sentenza di primo grado.

§4. Avverso la sentenza ha proposto ricorso per cassazione la SFB s.r.l.

Vi ha resistito con controricorso la C.R. Supermercati

§5. Entrambe le parti hanno depositato memoria.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

§1. Con il primo motivo di ricorso si prospetta, in relazione all'art. 360 n. 3 e 5 c.p.c., "violazione e falsa applicazione di norme di diritto in riferimento agli artt. 560 2° comma c.p.c., artt. 28 e 29 L. 392/78, art. 1597 2915, 2919 e 2923 c.c.; omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un unto decisivo della controversi per il giudizio".

Nell'illustrazione del motivo si imputa alla sentenza impugnata di avere fatto erronea applicazione dei principi affermati dalla sentenza di questa Corte n. 10498 del 2009, avendo inteso tale sentenza - là dove ebbe a sancire il principio di diritto secondo cui <<In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, disciplinata dalla legge sull'equo canone, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza contrattuale, per il mancato esercizio da parte del locatore, della facoltà di diniego della rinnovazione stessa (artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

costituisce un effetto automatico scaturente direttamente dalla legge e non da una manifestazione di volontà negoziale. Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, siffatta rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal secondo comma dell'art. 560 cod. proc. civ.>> - nel senso che il medesimo principio debba trovare applicazione alla seconda scadenza dei contratti ad uso diverso da quello abitativo, nonostante che in relazione ad essa il potere di disdetta sia del tutto svincolato da motivi e rimesso ad una volontà negoziale unilaterale libera del conduttore.

§2. Con il secondo motivo si denuncia, in relazione all'art. 360 n. 3 e 5 c.p.c., "violazione e falsa applicazione di norme di diritto in riferimento agli artt. 560 2° comma c.p.c. per incompatibilità della rinnovazione tacita del contratto con le norme dettate dal codice di procedura civile per l'espropriazione immobiliare artt. 555 e seguenti c.p.c. e con riferimento agli artt. 2915, 2919 e 2923 c.c."

Vi si critica la sentenza impugnata là dove ha ritenuto che l'art. 560, terzo comma, c.p.c. non trovi applicazione là dove vi è il potere di disdetta immotivato, evidenziando che la disdetta dovrebbe darsi dal custode dell'immobile pignorato ancorché egli non acquisti la veste di locatore e che si porrebbe il problema della debenza dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, la quale non potrebbe gravare sul debitore, che non ha scelto di inviare la disdetta, e di conseguenza non potrebbe nemmeno gravare sull'esecuzione e sui creditori.

§3. Il primo motivo è fondato.

§3.1. Va in primo luogo rilevato che, sulla materia di cui al primo motivo di ricorso, successivamente alla sua proposizione, è intervenuta Cass. sez. un. n. 11830 del 2013, la quale, investita dall'ordinanza interlocutoria di questa Sezione n. 7826 del 2012, ha esaminato la seguente questione di diritto:

<<Se, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, operi, quale effetto *ex lege*, la rinnovazione tacita di cui alla L. n. 392 del 1978, artt. 28 e 29, e se poi la stessa rinnovazione tacita necessiti, o meno, dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione ex art. 560 c.p.c., secondo comma>>.

La sentenza ha affermato, ribadendo l'avviso di Cass. n. 10498 del 2009, il principio di diritto secondo cui: <<In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza, per il mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego di rinnovazione, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce un effetto automatico derivante direttamente dalla legge e non da una manifestazione di volontà negoziale. Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal secondo comma dell'art. 560 cod. proc. civ.>>.

§3.2. Le sezioni Unite, in motivazione hanno innanzitutto evidenziato lo stato della giurisprudenza sulla problematica posta dall'ordinanza interlocutoria, rilevando quanto segue:

<<2. Sottolinea l'ordinanza interlocutoria che la giurisprudenza della Corte di cassazione si era espressa in senso favorevole alla necessità dell'autorizzazione, con orientamento costante da Cass. 2576/1970 a Cass. 1639/1999, fino alla pronuncia della stessa terza sezione civile n. 10498 del 2009, che aveva affermato l'opposto principio secondo cui, in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, disciplinata dalla legge sull'equo canone, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza contrattuale, per il mancato esercizio da parte del locatore, della facoltà di diniego della rinnovazione stessa, costituisce un effetto automatico scaturente direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale. A quest'ultima impostazione conseguirebbe che, in caso di

pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, la rinnovazione non necessiterebbe dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dall'art. 560 c.p.c., comma 2. [...] Nella giurisprudenza della Corte di legittimità hanno affermato la necessità dell'autorizzazione del giudice, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., comma 2, per la rinnovazione tacita della locazione avente ad oggetto l'immobile pignorato (o sottoposto a sequestro giudiziario), sull'assunto che essa integri un nuovo negozio giuridico bilaterale, Cass. 5.12.1970 n. 2576; Cass. 4.9.1998 n. 8800; Cass. 25.2.1999 n. 1639; Cass. 30.10.2002 n. 15297; Cass. 13.12.2007 n. 26238. Ha, invece, ritenuto superflua l'autorizzazione giudiziale ex art. 560 c.p.c., comma 2, costituendo la rinnovazione tacita alla prima scadenza un effetto automatico, scaturente direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale Cass. 7.5.2009 n. 10498. L'automaticità di quest'effetto legale escluderebbe, pertanto, l'applicabilità del disposto dell'art. 560 c.p.c.. In questa prospettiva, la sentenza negava di porsi in contrasto coi precedenti qui richiamati poiché relativi, questi ultimi, o a contratti di locazione antecedenti all'entrata in vigore della legge sull'equo canone o a rapporti pervenuti a scadenza successiva alla prima. L'ordinanza di questa Corte 2.11.2011 n. 22711 ha poi, enunciato il seguente principio di diritto: "In difetto di valida eccezione di inopponibilità del contratto di locazione abitativo anteriore al pignoramento, ai sensi dell'art. 2923 c.c., comma 3, l'aggiudicatario è tenuto a riconoscerlo fino alla prima scadenza contrattuale successiva, alla quale però non si opera - in difetto di autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ. - alcuna rinnovazione; e spetta all'aggiudicatario, da tale scadenza e fino all'effettivo rilascio, in mancanza di valide allegazioni sulla sussistenza di un danno maggiore, una somma pari al canone". Con il che il Collegio riteneva di aderire alla prevalente giurisprudenza, ritenendo inconferente il "diverso

caso della rinnovazione automatica alla prima scadenza", esaminato da Cass. 7.5.2009 n. 10498", solo in apparenza contrario.>>.

§3.3. Dopo tali premesse, a fondamento del principio di diritto sopra riportato in relazione alla scadenza, pendente il pignoramento, del primo periodo di durata della locazione ad uso diverso, quello in relazione al quale è possibile non la disdetta immotivata, bensì solo il diniego motivato ai sensi dell'art. 29 della l. n. 392 del 1978, le Sezioni Unite hanno osservato che:

<<il secondo periodo di rapporto locatizio, sulla base della disciplina prevista dalla L. n. 392 del 1978, artt. 28 e 29 - così come nel sistema che riguarda le locazioni abitative, a norma della L. 9 dicembre 1998, n. 431, artt. 2 e 3 -, non presuppone, in alcun modo, un successivo contratto. Esso deriva, non da un implicito accordo tra i contraenti, ma dal semplice fatto negativo sopravvenuto della mancanza della disdetta. Ed il contenuto contrattuale, che disciplina il nuovo periodo di rapporto, non presenta alcun specifico elemento di novità. Restano, infatti, operanti le clausole del contratto originario, quelle relative alla misura del canone e quelle relative alla durata della locazione, in ogni caso, integrate nel minimo dalla L. n. 392 del 1978, art. 28 e dalla L. n. 431 del 1998, art. 2. Diversamente, nelle ipotesi di successive scadenze contrattuali, rispetto alle quali l'esercizio della disdetta, da parte del locatore, è svincolato da qualsiasi presupposto o condizione.>>.

§3.4. Come rivela l'ultima proposizione, con tale motivazione le Sezioni Unite, dando rilievo alla necessaria ricorrenza nel diniego di rinnovo delle locazioni ad uso commerciale di un'intenzione adibitoria dell'immobile e, quindi, all'esclusione dell'esistenza di una volontà libera del locatore di valersi della prima scadenza contrattuale tramite un negozio unilaterale di disdetta immotivata, hanno chiaramente rimarcato la diversità dell'ipotesi in cui il locatore eserciti il negozio di disdetta immotivata in relazione alla seconda scadenza.

Ed in effetti questa diversità è palese.



Invero, nella prima ipotesi la rinnovazione deriva dalla disciplina imperativa della legge se il locatore non abbia la detta intenzione adibitoria e non la manifesti e ferma restando, in caso di dissenso del conduttore, la necessità della verifica dell'effettività di tale intenzione con il giudizio di cui all'art. 29 della legge n. 392 del 1978, mentre nel secondo caso discende dalla mancata manifestazione di una mera volontà di far cessare la locazione, cioè dal mancato compimento del negozio unilaterale di disdetta.

Tale mancato compimento si risolve in una tacita volontà di proseguirla e per tale ragione si concreta in una fattispecie che, sul piano funzionale, non è dissimile da quella la cui possibilità di realizzazione l'art. 560, *olim* secondo comma ed ora terzo comma c.p.c., voleva e vuole escludere attribuendo invece, con una sorta di sostituzione a quanto implicherebbe la priva autonomia, al potere del giudice dell'esecuzione l'autorizzazione ad una nuova locazione.

Le Sezioni Unite contrapponendo il carattere libero della volontà di disdetta alla seconda scadenza contrattuale (e, quindi, la possibilità che la locazione prosegua in ragione del compimento o meno di una manifestazione di volontà negoziale non vincolata ad alcun presupposto, se non il rispetto del termine per la sua manifestazione), al carattere meramente eventuale, perché vincolato al presupposto oggettivo della volontà adibitoria dell'immobile secondo le ipotesi tipizzata dall'art. 29 della l. n. 392 del 1978 della volontà negoziale sottesa al c.d. diniego di rinnovo ed alla verifica della sua effettività, hanno voluto sottolineare che in questo secondo caso la situazione non è assimilabile, proprio in ragione dell'inesistenza di una libertà di volizione dell'effetto di determinare la cessazione o la prosecuzione del rapporto, alla fattispecie dell'art. 560 secondo (ora terzo comma), che esclude una libera decisione di stipulare una locazione riguardo all'immobile pignorato, subordinandola all'autorizzazione del giudice dell'esecuzione circa la prosecuzione.

§3.5. Le Sezioni Unite, distinguendo le due situazioni, hanno, d'altro canto, dato peso alla circostanza che nella logica della disciplina delle locazioni ad uso diverso la durata imperativa del contratto è di sei anni più sei o di nove più nove ed alla scadenza del primo sessennio o novennio essa non è disponibile *ad nutum* dal locatore, ma lo è solo alla scadenza del secondo. Sicché solo alla scadenza del secondo periodo viene in rilievo la mera volontà del locatore di consentire o negare la rinnovazione, che è pertanto apparentabile alla situazione sottesa al secondo (terzo) comma dell'art. 560 c.p.c. Norma che interviene a disciplinare, imponendo un'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, l'ipotesi che l'immobile pignorato possa essere dato in locazione *ex novo*, cioè con un contratto che si stipula dopo il pignoramento.

Ed in effetti, mentre il non esercitare la disdetta immotivata equivale a "dare in locazione", sebbene nuovamente, l'immobile, il non esercitare il diniego di rinnovo non ha tale valore, perché dipende dal fatto che il locatore non si trova nella situazione legittimante alla provocazione della cessazione della locazione, dunque dalla mancanza di una situazione oggettiva che avrebbe dovuto essere assunta a motivo del diniego, e la legge attribuisce l'effetto di mantenere la locazione per un altro periodo proprio a tale situazione, sebbene in ragione del mancato compimento del diniego di rinnovo.

§3.6. E' vero che in tal modo al pignoramento, qualora intervenga in un momento in cui il potere di disdetta sarebbe ancora liberamente esercitabile dal debitore-locatore, si attribuisce l'effetto di incidere sul rapporto locativo determinando una sovrapposizione di disciplina, perché alla situazione che vedeva il locatore-debitore onerato di disdettare nel termine di legge ma nel contempo *dominus* del relativo potere, si sostituisce una situazione in cui il contratto alla scadenza cesserà automaticamente in mancanza di

autorizzazione del giudice e, quindi, una situazione in cui la cessazione della locazione diventa certa in difetto di essa.

Ma si tratta di situazione che è simile a quella che derivava dalla stessa disciplina dall'art. 2923 c.c. circa la sorte della locazione per effetto del pignoramento, ancorché, com'è noto, si trattasse di una disciplina che il legislatore del codice civile aveva dettato in un contesto normativo nel quale la cessazione della locazione immobiliare era disciplinata o dall'accordo contrattuale o dalle regole suppletive dell'art. 1574 c.c. e degli artt. 1596 e 1597 c.c.: la regolamentazione espressa nell'art. 2923 c.c., in effetti, era sostanzialmente – salvo il caso della locazione immobiliare ultranovennale non trascritta e di quella non avente data certa - nel senso di assicurare la durata della locazione per il periodo di durata previsto, questo essendo il senso dell'opponibilità e di prevedere semmai un meccanismo correttivo nel terzo comma per il caso di canone non conforme a quello giusto.

§3.7. Poiché nelle locazioni ad uso diverso (o in quelle abitative di cui alla l. n. 431 del 1998) la durata del contratto all'atto della sua stipulazione non è quella del primo periodo, bensì quella di esso più il secondo periodo di durata e ciò proprio per la previsione che alla scadenza del primo periodo la cessazione si possa verificare non per libera volontà del locatore bensì per una volontà basata su presupposti oggettivi, la scelta delle Sezioni Unite di escludere il rinnovo alla prima scadenza dalla necessità dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione risulta pienamente in linea anche con la disciplina che già aveva espresso il legislatore del Codice civile.

§3.8. Anche la scelta, chiaramente avallata dalle Sezioni Unite, di attrarre la fattispecie della rinnovazione alla seconda scadenza nel regime dell'art. 560, terzo (già secondo), comma c.p.c. e, quindi, di sovrapporre alla disdetta immotivata ed alla sua mancanza come regolatori della fattispecie il potere autorizzatorio del giudice dell'esecuzione è pienamente consonante con la logica per cui la locazione immobiliare non è incisa dal pignoramento

ma non lo è solo per il periodo di durata non disponibile a libito del locatore, secondo la disciplina della locazione.

Semmai, occorre domandarsi che cosa avvenga ove il pignoramento abbia luogo, con riferimento ad un contratto ad uso diverso o abitativo allorquando è già decorso il termine per l'invio in relazione alla seconda scadenza della disdetta immotivata ex art. 28 l. n. 392 del 1978 o della comunicazione di rinuncia al rinnovo, di cui parla l'art. 3 della l. n. 432 del 1998. In tal caso, poiché, per effetto del mancato invio della disdetta o della comunicazione si è verificata la fattispecie di rinnovazione, sebbene per una durata che decorre dopo il pignoramento, cioè dalla scadenza non provocata, si deve ritenere che il contratto locativo sia opponibile alla procedura esecutiva e debba essere rispettato per la durata scaturita dalla rinnovazione, che sarà quella derivante dal primo e dal secondo periodo previsti dalla normativa.

§4. Le considerazioni svolte giustificano l'accoglimento del primo motivo e l'assorbimento del secondo.

Privo di pregio è l'assunto della memoria della resistente secondo cui, la sopravvenienza della scadenza accertata dai giudici di merito, cioè quella del 31 maggio 2014, determinerebbe il venir meno dell'interesse alla decisione del ricorso in quanto avrebbe eliminato ogni ragione di contrasto fra le parti.

In disparte che l'immobile non è stato rilasciato e dunque la pretesa della locatrice di riacquistare la sua disponibilità, cui è finalizzata l'azione di finita locazione, non appare realizzata, si rileva che oggetto di essa è prima ancora la declaratoria della cessazione del rapporto locativo ad una certa scadenza e sul punto perdura il contrasto fra le parti.

La sentenza impugnata dev'essere dunque cassata sulla base del seguente principio di diritto: **<<In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, poiché il mancato esercizio della facoltà di disdetta immotivata alla seconda scadenza contrattuale costituisce una libera**

**manifestazione di volontà negoziale, si deve ritenere che, qualora l'immobile venga pignorato prima che si sia consumata la possibilità di esercizio di quella facoltà, la provocazione della rinnovazione della locazione richieda l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal secondo comma dell'art. 560 cod. proc. civ.>>.**

§5. La cassazione a questo punto non esige rinvio quanto alla domanda principale di finita locazione, giacché, al lume di quanto osservato, non sussistono dubbi sul fatto che la locazione fosse cessata alla scadenza del 31 maggio 2008, ai sensi dell'art. 560, comma terzo, c.p.c. in mancanza di autorizzazione del rinnovo alla detta scadenza d parte del giudice dell'esecuzione.

Sul punto, può, dunque, pronunciarsi nel merito con la declaratoria della cessazione della locazione alla detta scadenza e la conseguente condanna della resistente al rilascio dell'immobile. A tale declaratoria non è d'ostacolo quanto adombrato dalla resistente circa il condizionamento del rilascio alla corresponsione dell'indennità di avviamento: la relativa questione, sulla quale non venne fatta domanda nel giudizio di merito, potrà essere fatta con azione autonoma ed eventualmente con opposizione all'esecuzione, nell'ambito della quale si accerterà se la particolare fattispecie di cessazione della locazione alla seconda scadenza ai sensi dell'art. 560, terzo comma, c.p.c., cioè non per volontà del locatore-debitore, bensì per il mancato esercizio da parte del giudice dell'esecuzione del potere di autorizzare la rinnovazione, insorto per effetto del vincolo del pignoramento, sia una situazione che dà oppure no diritto all'indennità e, dunque, diritto al conduttore di ritenzione di fronte alla pretesa di rilascio fino alla corresponsione. Questione su cui questa Corte non deve pronunciarsi. Inoltre, va considerato che, come risulta dalla memoria di costituzione in appello la resistente aveva abbandonato ai sensi dell'art. 346 c.p.c. [applicabile anche al rito del lavoro (*ex multis*, Cass. n. 23925 del 2010) e dunque al rito locativo ed a quello agrario (Cass. n. 1108 del 2006)], la qui

resistente aveva abbandonato l'eccezione di difetto di legittimazione della ricorrente.

§5.1. Il termine per il rilascio ai sensi dell'art. 56 della l. n. 392 del 1978 va fissato in mesi tre dalla pubblicazione della presente sentenza.

§6. Non è possibile, invece, decidere sul merito della domanda di risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 1591 c.c., proposta dalla ricorrente con la memoria integrativa ai sensi dell'art. 667 c.p.c. Tale domanda è rimasta assorbita dal rigetto della domanda di finita locazione ed il suo esame necessita del contraddittorio e dell'esame dei documenti al lume delle allegazioni delle parti, nonché di una ponderazione dei presupposti in punto di responsabilità della conduttrice anche in relazione allo svolgimento della vicenda processuale quanto alla domanda di finita locazione nei diversi gradi di giudizio.

Riguardo a detta domanda va disposto rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Roma, comunque in diversa composizione, perché la esamini nel rispetto delle previsioni dell'art. 394 c.p.c.

§7. Ragioni analoghe – occorrendo esaminare se la domanda della ricorrente, in mancanza di evidenziazione del mancato pagamento di somme pregresse, vada intesa o no come relativo al tempo successivo alla pubblicazione della presente sino al rilascio effettivo, siccome discendente dall'art. 1591 c.c. - consigliano di rimettere al giudice di rinvio anche la domanda di condanna della resistente alla corresponsione delle somme corrispondente al canone dovuto fino al rilascio.

§8. E' appena il caso di rilevare che, vertendosi nella specie in ipotesi di domande cumulate, una delle quali, quella di finita locazione è pregiudicante rispetto alle altre, la sussistenza, a seguito della cassazione, delle condizioni per la decisione della domanda pregiudicante, non sconsiglia la pronuncia nel merito soltanto su di essa, tenuto conto che l'art. 384, secondo comma, c.p.c., quando parla di "causa" non si riferisce alla controversia nel suo complesso,

ma al significato di "causa" come domanda sulla quale la Corte di cassazione si trovi nella condizione di ritenere inutile il rinvio che pure debba disporsi, anche in conseguenza della disposta cassazione, su altre cause.

§9. Al giudice di rinvio è rimesso il regolamento delle spese del giudizio di cassazione.

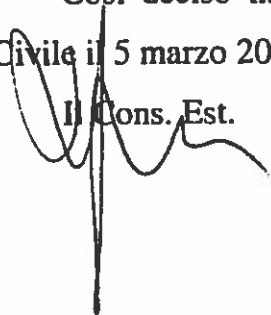
P. Q. M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbito il secondo. <sup>1</sup> rigetta il ricorso Cassa la sentenza impugnata in relazione e, pronunciando nel merito sulla domanda di finita locazione della ricorrente, dichiara cessata alla scadenza del 31 maggio 2008, per la mancata autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione della procedura esecutiva immobiliare n. r.g. 351 del 2001, del Tribunale di Roma, la locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, località Valle Aurelia, Viale Valle Aurelia n. 124 piano seminterrato, terra e primo piano. Condanna la resistente al rilascio alla ricorrente di tale unità immobiliare con termine per il rilascio ai sensi dell'art. 56 della l. n. 392 del 1978 sino a tre mesi dalla pubblicazione della presente. Rinvia la decisione sulla domanda di risarcimento danni ai sensi dell'art. 1591 c.c. proposta dalla ricorrente nella memoria integrativa ai sensi dell'art. 667 c.p.c. e rimasta assorbita, nonché sulla domanda di condanna al pagamento del dovuto fino al rilascio, ad altra Sezione della Corte d'Appello di Roma, comunque in diversa composizione. Rimette la decisione sulle spese del giudizio di cassazione al giudice di rinvio.

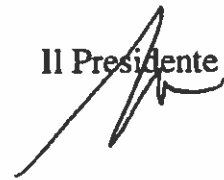
*1 dele:  
scritto p  
errore  
P. M.*

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Terza Sezione Civile il 5 marzo 2015.

Il Cons. Est.



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi ..... 29 MAG 2015 .....  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

