



12/11/2024

## Risoluzione del contratto nei confronti di terzi: gli effetti decorrono dall'inadempimento dedotto a fondamento della domanda

Con la sentenza in commento, la Corte di Cassazione coglie l'occasione per enunciare un principio di diritto, individuando da quando la risoluzione produce i suoi effetti nei confronti dei terzi, nei casi in cui l'esistenza del contratto venga in rilievo quale presupposto per l'esercizio dei diritti nei confronti di questi.

di La Redazione

Cass. civ., sez. III, ord., 11 novembre 2024, n. 28895



Nel caso in esame, un ente della Regione Campania, al fine di realizzare un tratto ferroviario, disponeva l'occupazione di urgenza di una proprietà privata in cui veniva svolta attività di ristorazione, impegnandosi contrattualmente a pagare al conduttore dell'immobile, un'**indennità di occupazione** per un periodo di 18 mesi, prorogabile.

Il conduttore diveniva in seguito moroso e sfrattato, ma pretendeva comunque dall'ente espropriante l'indennità pattuita, il quale sosteneva che lo sfratto, retroagendo al momento dell'inadempimento, rendeva non più dovuta, a partire da quel momento, l'indennità futura e anche la quota già percepita. Con sentenza, il Tribunale di Napoli rigettava il ricorso e la Corte d'appello rigettava il gravame, così da giungere in Cassazione.

La ricorrente sosteneva che la sentenza di risoluzione del contratto di locazione retroagiva al momento dell'inadempimento, pertanto nel momento in cui il locatario si è reso inadempiente all'obbligo di pagamento dei canoni, perdeva il diritto di rimanere nel godimento dell'area occupata, non avendo di conseguenza diritto a percepire l'indennità.

Per la Cassazione, il ricorso è fondato, sulla stregua del se

**Cass. civ., sez. III, ord., 11 novembre 2024, n. 28895**