

L'inopponibilità della locazione stipulata in assenza di autorizzazione del giudice dell'esecuzione: conseguenze e limiti (Nota a Cassazione civile, Sezione III, sentenza del 14 novembre 2019, n. 29491)

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

di Viola Depau*

* Avvocato in Pavia

Sommario

1. La vicenda
2. Sulla validità ed efficacia del contratto di locazione
3. Sul pagamento dei canoni al creditore apparente
4. Sul diritto al risarcimento per occupazione sine titolo dell'immobile
5. Considerazioni finali

1. La vicenda

Cassazione civile, Sezione III, sentenza del 14 novembre 2019, n. 29491 (Presidente: Amendola Adelaide - Giudice relatore: Gorgoni Marilena)

Espropriazione immobiliare - locazione in assenza di autorizzazione - opponibilità - inefficacia - creditore apparente - occupazione sine titolo

La presente vertenza riguarda il contratto di locazione verbalmente stipulato dagli eredi del debitore

esecutato, in relazione ad un immobile già oggetto di pignoramento: il conduttore D.M.A., infatti, entra in possesso dell'appartamento e corrisponde i canoni a Mo.El., presunto erede, nonostante la procedura esecutiva in corso.

Il processo di merito è intrapreso da parte di D.C.C. che, in qualità di custode giudiziario dell'immobile predetto, rileva l'illegittimità dell'atto di disposizione compiuto dai locatori, in quanto avvenuto in assenza dell'apposita autorizzazione del giudice dell'esecuzione, in contrasto con il disposto di cui all'art 560 c.p.c.

Il ricorrente, dunque, agisce in giudizio per sentir dichiarare l'inefficacia e inopponibilità del contratto di locazione alla procedura esecutiva, con l'obiettivo finale di ottenere la condanna del conduttore al risarcimento del danno derivato dall'occupazione *sine titulo* dell'immobile, nonché al pagamento dei canoni precedentemente corrisposti al locatore.

Nel giudizio di primo grado, la Corte territoriale rigetta la domanda attorea, ritenendo in buona fede il possesso dell'immobile da parte del conduttore; sentenza confermata in sede d'Appello.

Ciononostante, D.C.C. decide di rivolgersi alla Corte di Cassazione, avanzando quattro motivi di ricorso:

- per violazione dell'art 112 c.p.c., in quanto la Corte d'Appello avrebbe erroneamente sostenuto che la locazione stipulata dal locatore fosse continuata con il subentro del custode al locatore, ritenendo che la domanda attorea fosse esclusivamente riferita alla validità del contratto di locazione;
- per violazione delle disposizioni ex artt. 65 e 560 c.p.c., le quali sarebbero state fatte oggetto di una erronea interpretazione da parte della Corte territoriale, giunta alla conclusione che, vista l'avvenuta surrogazione del custode nella posizione del locatore, con successiva regolare percezione dei canoni di locazione, il ricorrente non potesse agire nei confronti del conduttore per occupazione senza titolo, dovendosi rivolgere al debitore esecutato per ottenere la restituzione dei canoni di locazione illegittimamente percepiti;
- per nullità della sentenza o del procedimento ed omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti da parte della Corte d'Appello in ordine alla stipulazione del contratto;
- per nullità della sentenza per motivazione apparente e per violazione degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.

Premesso quanto sopra, al fine di comprendere la decisione cui perviene la Corte di Cassazione, è

opportuno esaminare in chiave ermeneutica i fatti di causa, richiamando l'attenzione sugli istituti giuridici coinvolti e analizzarne le conseguenze della violazione del divieto ex art 560 c.p.c., in termini di diritto sostanziale e processuale.

2. Sulla validità ed efficacia del contratto di locazione

Per quanto concerne la locazione in corso, tralasciando le questioni relative alla forma adottata per la stipulazione dell'accordo, i giudici di legittimità affermano che essa deve definirsi pienamente valida, sebbene inopponibile alla massa dei creditori.

In merito, la Cassazione richiama il noto principio per cui, per poter costituire un diritto personale di godimento su un immobile, non è necessario che l'atto di disposizione sia compiuto dal titolare del diritto di proprietà. Emerge all'uopo la natura personale, e non reale, degli effetti scaturenti dalla locazione, per la stipulazione della quale non è richiesto un effettivo legame di appartenenza tra il bene e il locatore.

Pertanto, la validità della locazione non è messa in discussione per il mero fatto di essere stata stipulata dal *locatore non proprietario*: nella fattispecie, a prescindere dall'effettiva verifica sulla qualità di erede, Mo.El. aveva la materiale disponibilità dell'immobile, come tale pacificamente idonea a trasferirne la detenzione e costituirvi un diritto personale di godimento.

Ciò che, invece, i giudici ritengono dirimente per l'esame della controversia è che tale atto dispositivo, costitutivo di un diritto personale di godimento su un immobile, sia stato compiuto a seguito di un pignoramento, in assenza dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, manifestandosi in palese contrasto con il disposto di cui all'art 560 c.p.c.

Con tale norma, il legislatore esprime chiaramente il divieto, per il debitore ed il terzo nominato custode, di dare in locazione l'immobile pignorato in assenza del menzionato provvedimento concessorio: invero, spetta esclusivamente all'organo giudicante operare *ex ante* una valutazione in merito al potenziale carattere vantaggioso di un negozio giuridico relativo al bene pignorato, al fine di evitare un eventuale pregiudizio in danno ai creditori.

Eppure, nonostante il suo carattere apparentemente imperativo, la norma processuale nulla dichiara circa le conseguenze scaturenti dalla violazione di siffatto divieto, colmabile in via logico-interpretativa, una volta analizzata la *ratio* alla base dell'istituto del pignoramento e la disciplina ad esso applicabile, illuminata dallo scopo finalistico a presidio della procedura esecutiva, ossia la soddisfazione delle ragioni

creditorie.

La Cassazione rammenta il principio per cui *"il pignoramento determina un mero limite al potere dispositivo del debitore esecutato"*, poiché non provoca alcun mutamento in ordine alla condizione giuridica del bene, né sulla capacità giuridica del debitore stesso, che può finanche trasferire a terzi il diritto di proprietà.

In particolare, con riferimento a tale ultimo inciso, è l'art 2913 c.c. a dichiarare espressamente inefficaci, nei confronti del creditore precedente e dei creditori intervenuti, gli atti di alienazione aventi ad oggetto il bene pignorato: in conformità alla menzionata *ratio* alla base del pignoramento, (nono)stante la pregnante incidenza che essi hanno sulla condizione e circolazione giuridica del bene, la norma si limita a sancirne la mera inefficacia relativa, la quale resta *"subordinata all'esistenza ed alla permanenza del vincolo derivante dal pignoramento"*^[1].

Atteso quanto sopra, emerge chiaramente la profonda differenza tra la norma citata e quanto menzionato all'art 560 c.p.c., il quale, pur non esprimendosi in ordine alle conseguenze, definisce espressamente il divieto di locazione sull'immobile pignorato in assenza di una decisione autorizzativa del giudice dell'esecuzione, lasciando aperta la possibilità di interpretare come nullo il contratto così stipulato, ai sensi dell'art 1418 comma 1 c.c.

Occorre rilevare, tuttavia, come una sanzione di tale portata si rivelerebbe eccessiva per i contratti costitutivi di diritti personali di godimento, i quali, non comportando un mutamento nella condizione giuridica del bene, non lo sottraggono alla sua funzione di garanzia, potendo rivelarsi addirittura utili e vantaggiosi per i fini della procedura.

Se, dunque, per gli atti di alienazione è sufficiente configurare la sanzione dell'inefficacia relativa, *a fortiori* deve concludersi che anche per i contratti costitutivi di diritti personali di godimento adottati in violazione del divieto ex art 560 c.p.c. può applicarsi, in via estensiva, il medesimo trattamento, nonostante il carattere apparentemente imperativo della norma processuale.

Se non autorizzati, quindi, i contratti di locazione in questione restano inopponibili ai creditori e all'aggiudicatario: *"ciò è conforme ai principi generali in materia perché il pignoramento non priva ancora il debitore della proprietà dei beni attinti al vincolo, e gli atti di alienazione o di disposizione di tali beni compiuti possono essere, secondo i casi, se non autorizzati, inefficaci in modo relativo, cioè in confronto"*

del creditore procedente e/o di quelli intervenuti nel medesimo procedimento e/o dell'aggiudicatario; e l'art 560 c. 2 si colloca appunto in questa disciplina"^[2].

In conclusione, venendo alla fattispecie *de qua*, anche la locazione stipulata tra gli eredi ed il conduttore D.M.A. in assenza di espressa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, pur non incorrendo in profili di invalidità, risulta affetta da inefficacia relativa e, come tale, è inopponibile alla massa dei creditori.

^[1] Cass. civ., Sez. III, 25 ottobre 1972, sentenza n. 3255.

^[2] Trib. di Bari 19 aprile 2004, www.giurisprudenzabarese.it.

3. Sul pagamento dei canoni al creditore apparente

In ossequio al dettato normativo, nell'ipotesi in cui, in pendenza di una procedura espropriativa, il giudice dell'esecuzione autorizzi la locazione dell'immobile pignorato, "*il locatore - proprietario perde la legittimazione sostanziale sia a richiedere al conduttore il pagamento dei canoni, sia ad accettarli, spettando tale legittimazione in via esclusiva al custode, fino al decreto di trasferimento del bene*"^[3]: si verifica, dunque, la surrogazione del custode nella posizione giuridica del locatore, con relativa legittimazione a ricevere i canoni corrisposti al locatore.

Nel caso *de quo*, tuttavia, rilevata l'assenza di un preventivo vaglio autorizzatorio da parte del giudice, il descritto fenomeno di successione dal lato attivo del rapporto obbligatorio non si verifica. Nonostante una procedura esecutiva ormai in corso, il conduttore continua a corrispondere i canoni di locazione solo ed esclusivamente all'erede Mo.El., provocando così un pregiudizio non indifferente verso i creditori esecutanti.

Sul punto, infatti, occorre precisare che i canoni di un contratto di locazione, in quanto inquadrabili nella nozione di "frutti civili", ai sensi dell'art. 2915 c.c. confluiscono nella somma da distribuire ai creditori: qualora questo non avvenga, si determina un evidente nocumento alla massa attiva dell'espropriazione immobiliare.

In siffatte ipotesi è legittimo, oltre che doveroso, per il custode giudiziario, richiedere il pagamento dei canoni non versati, in considerazione dell'assunto per cui, ai sensi dell'art 65 c.p.c., spetta al custode medesimo l'obbligo di conservare ed amministrare il bene esecutato in pendenza della procedura, con il

precipuo obiettivo di preservarne la funzione di garanzia: s'intuisce, pertanto, la fondatezza dell'interesse ad agire alla base del ricorso esperito da D.C.C.

Eppure, nonostante il riscontrato pregiudizio arrecato ai creditori, nonché l'inefficacia scaturente dalla violazione dell'art 560 c.p.c., la Cassazione decide di non condannare D.M.A. al pagamento dei canoni già corrisposti, richiamando, all'uopo, il principio dell'*apparentia iuris*.

Come noto, l'art 1189 c.c. riconosce efficacia liberatoria al pagamento effettuato dal debitore in buona fede a chi appare legittimato a riceverlo, a condizione che sussista una "*situazione di fatto non corrispondente alla situazione di diritto, accompagnata dal convincimento del terzo, derivante da errore scusabile, che lo stato di fatto rispecchi la realtà giuridica*"^[4].

Pertanto, in ragione della "*mancaza di un sistema di conoscenza legale del pignoramento dell'immobile da parte di chi ne abbia il godimento*", i giudici decidono di tutelare l'affidamento mostrato dal conduttore nell'eseguire la prestazione nei confronti di colui che appariva, di fatto, legittimato a riceverla, non potendo il custode pretendere che egli sia costretto a pagare due volte, per lo stesso titolo.

In particolare, la stessa Corte d'Appello rilevava come, una volta avuto conoscenza del pignoramento in corso, D.M.A. avesse iniziato a corrispondere i canoni al custode surrogatosi nella posizione del locatore - debitore: difficilmente, dunque, poteva addebitarsi un profilo di responsabilità al conduttore, il cui comportamento si qualifica, anche per la Cassazione, in termini di buona fede.

Ne consegue che il pagamento effettuato dal terzo in buona fede resta opponibile alla massa dei creditori, con conseguente effetto liberatorio a favore del conduttore: effetto liberatorio che ha, quale ulteriore esito, la conseguenza che al custode non resta che agire nei confronti del debitore per ripetizione d'indebito, ex art 2033 c.c., affinché i canoni, quali frutti civili, siano riversati a favore della procedura.

^[3] Cass. civ., Sez. III, 3 ottobre 2005, sentenza n. 19323.

^[4] Cass. civ., Sez. III, 27 ottobre 2005, sentenza n. 20906.

4. Sul diritto al risarcimento per occupazione sine titolo dell'immobile

Una volta affrontata l'opponibilità alla massa dei creditori del pagamento effettuato in buona fede dal

conduttore, è necessario soffermarsi sull'ulteriore differente effetto scaturente dalla violazione dell'art 560 c.p.c., la quale, seppur consente di mantenere valida la locazione stipulata rendendola meramente inefficace, determina l'illegittimità dell'occupazione dell'immobile da parte del conduttore.

La stessa giurisprudenza di merito affronta la questione, affermando che, secondo quanto normativamente disposto, il contratto di locazione stipulato in assenza dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, in seguito ad un pignoramento notificato e trascritto, *"pur essendo valido per i contraenti, non produce effetti nei confronti dei creditori, per i quali la detenzione dell'immobile da parte dell'affittuario risulta essere sine titolo e quindi illegittima"*; tale assunto porta con sé la conseguenza per cui, in tali ipotesi, *"il conduttore è tenuto al pagamento del risarcimento del danno, sottoforma di indennità per occupazione illegittima"*^[5].

In motivazione, la Cassazione richiama un proprio precedente giurisprudenziale in riferimento all'indennità da occupazione per ritardata riconsegna dell'immobile da parte del conduttore, entrato in possesso del bene in forza di un titolo non opponibile alla procedura esecutiva: invero, *"per tutta la durata del processo di espropriazione perdura il diritto dei creditori a che i proventi della utilizzazione del bene entrino a comporre la somma da distribuire e che dunque la tardiva riconsegna impedisce in loro danno una più proficua utilizzazione del bene pignorato"*^[6].

Tanto premesso, visti gli obblighi di custodia e amministrazione del bene gravanti sul custode giudiziario ex dell'art 65 c.p.c., cui spetta la legittimazione all'esercizio delle azioni processuali più idonee a preservare la sua funzione di garanzia, ritenuto che il risarcimento si considera un frutto civile ai sensi dell'art. 2915 c.c., il *quantum* liquidato dal giudice a titolo di danno da occupazione illegittima dell'immobile da parte di D.M.A. deve confluire nella massa attiva dell'espropriazione immobiliare.

E, invero, correttamente il D.C.C. veniva autorizzato dal giudice dell'esecuzione ad agire a tal titolo nei confronti del conduttore.

Cionondimeno, pur avallando siffatta scelta processuale, i giudici di legittimità ritengono opportuno precisare che, in simili ipotesi, al custode è consentito agire per ottenere la mera differenza tra il *quantum* dovuto per l'occupazione illegittima dell'immobile, ove maggiore, e quanto già corrisposto al locatore a titolo di canoni di locazione.

In altri termini, ritenuto che il conduttore non può essere tenuto a pagare due volte per lo stesso titolo, il

custode ha diritto ad ottenere un importo ulteriore, a titolo di risarcimento per l'illegittima occupazione del bene, solo ove questo sia effettivamente maggiore della somma dei canoni non corrisposti; peraltro, tale *quid pluris* è oggetto di onere probatorio a carico del ricorrente.

Quanto appena esposto non avviene nella controversia in esame: infatti, a seguito dell'effettiva surrogazione nel lato attivo del rapporto da parte del debitore, il custode accetta i canoni senza opporre alcuna riserva in ordine a quanto eventualmente spettantegli "in aggiunta" per l'occupazione illegittima; per i giudici, deve ritenersi, allora, che egli "*abbia riconosciuto la somma congrua e tacitativa di ogni spettanza*".

Per queste ragioni, pur ritenendo in parte fondate le prospettate questioni di diritto, la Cassazione conclude con il rigetto del ricorso, non avendo il ricorrente fornito la prova del *quantum* preteso.

^[5] Tribunale di Nocera Inferiore, 13 luglio 2012, *De Jure*

^[6] Cass. civ., Sez. III, 16 gennaio 2013, sentenza n. 924.

5. Considerazioni finali

La sentenza in commento pone in risalto un'importante lacuna sistematica dell'ordinamento, che non contempla un meccanismo idoneo a consentire al conduttore di avere notizia dell'eventuale procedimento espropriativo avente ad oggetto l'immobile da lui occupato.

Si richiama, *in primis*, quanto disposto dall'art 555 c.p.c., che pone a carico del creditore pignorante, da un lato, l'obbligo di provvedere alla notificazione al debitore esecutato e, dall'altro, di eseguire la trascrizione dell'atto di pignoramento di cui all'art 179 disp att., idonea a garantire una conoscenza soltanto in via presuntiva.

Né, secondo la Cassazione, risulta utile l'art 498 comma 1 c.p.c., in base al quale solo i creditori titolari di un diritto di prelazione sui beni pignorati hanno diritto ad essere avvertiti dell'iniziata espropriazione.

In effetti, nessuna norma descrive un'apposita disciplina che contempli l'eventuale conduttore dell'immobile staggito; né altrove è previsto un obbligo di comunicazione al medesimo da parte del debitore - locatore, successivamente al pignoramento; né si ritiene rilevante, in tale ipotesi, la norma di cui all'art 1380 c.c., volta a disciplinare fattispecie differenti.

Si decide, pertanto, di tutelare l'affidamento del conduttore nel pagamento dei canoni effettuato al debitore non autorizzato, in forza dell'inesistenza di un sistema di conoscenza reale o presuntiva del pignoramento del bene immobile in suo godimento.

Anche nell'ipotesi in esame, la Cassazione sposa l'orientamento per cui *"deve ammettersi, ai fini dell'opponibilità delle cessioni dei canoni con effetti nei confronti del conduttore, che a costui debba essere data notizia dell'avvenuto pagamento e dell'intervento nel processo esecutivo del creditore ipotecario, affinché per il conduttore sussista l'obbligo di pagare i canoni futuri al soggetto legittimato a riceverli ai sensi della norma dell'art 2812 c.c.comma 4"*^[7].

In merito, a parere dello scrivente, la peculiarità di tale sentenza consiste nella scissione, sul piano giuridico, delle conseguenze derivanti dalla violazione dell'art 560 c.p.c.: è fatto salvo il rapporto contrattuale tra le parti e si valorizza la buona fede del conduttore nel pagamento dei canoni al locatore; tuttavia, resta ferma l'inevitabile inefficacia della locazione nei confronti dei creditori e l'illegittimità dell'occupazione.

Infatti, nonostante la presenza di un titolo dichiarato valido, a causa dell'acclarata violazione, il godimento del conduttore si configura come occupazione dell'immobile da parte di un terzo non legittimato, produttiva di un potenziale danno ai creditori, tale da legittimare il custode ad agire per il risarcimento dei danni occorsi.

Peraltro, proprio in ordine all'asserito danno derivante da occupazione illegittima di immobile, deve rilevarsi, come, in ordine alla sua configurabilità, esistono attualmente due differenti orientamenti.

Nella fattispecie, le Corti territoriali, e la stessa Cassazione, decidono di avallare l'orientamento per cui il danno da occupazione illegittima si considera *"in re ipsa"*, considerando non solo il valore di scambio del bene, da realizzarsi attraverso la vendita o l'assegnazione, ma anche il suo valore d'uso, idoneo a fondare un diritto al risarcimento per mancato godimento .

Una parte consistente della giurisprudenza di legittimità propende per tale soluzione interpretativa, in quanto si considera il danno configurabile *ex se*, *"poiché discende dalla perdita della disponibilità del bene, la cui natura è normalmente fruttifera, e dall'impossibilità di conseguire l'utilità da esso ricavabile"*^[8]; così inteso, il danno diviene oggetto di presunzione *iuris tantum*, attribuendo in capo al proprietario un onere probatorio decisamente meno gravoso, con relativa liquidazione effettuabile dal

giudice mediante presunzioni semplici.

Non deve sottacersi, tuttavia, la presenza di decisioni giurisprudenziali che escludono la configurabilità del danno *in re ipsa*, quale pregiudizio che coincide in via automatica con la lesione soggettiva del diritto o di altra situazione giuridica soggettiva. In particolare, con riguardo alla ritardata consegna di un immobile, vista la funzione compensativa e ripristinatoria della responsabilità civile, la Cassazione ha affermato che il danno così inteso determina un "*corto circuito che porta a sovrapporre due costruzioni concettuali in realtà profondamente diverse: da un lato, la presunzione del danno direttamente discendente, omissio medio, dal mancato godimento/disponibilità dell'immobile; dall'altro, la possibilità di provare che da tale danno-evento discenda un danno-conseguenza, quantificabile nella perdita di occasioni di vendita o sfruttamento locativo, anche per mezzo di presunzioni semplici*"^[9], consentendo al presunto danneggiato di omettere la prova del nesso di causalità giuridica tra il danno-conseguenza e l'evento lesivo.

Come è evidente, le tesi esposte sono assai differenti tra loro; nel caso in esame, è probabile che i giudici abbiano avallato il primo dei citati orientamenti per evitare per il custode ricorrente un onere probatorio più gravoso, favorendo così l'intera procedura espropriativa.

In ogni caso, ci si auspica che, in costanza di tale conflitto interpretativo, interverrà una pronuncia delle Sezioni Unite al fine di scongiurare eventuali disparità di trattamento per coloro che, in futuro, agiranno in giudizio con tale scopo.

^[7] Cass. civ., Sez. III, 28 agosto 2007, sentenza n. 18194

^[8] Ex multis: Cass. civ., Sez. II., 23 novembre 2018, ordinanza n. 30472; Cass. civ., Sez. II., 31 luglio 2019, sentenza n. 20708.

^[9] Cass. civ., Sez. II., 24 aprile 2019, sentenza n. 11203.

<https://www.diritto.it/linopponibilita-della-locazione-stipulata-in-assenza-di-autorizzazione-del-giudice-dell-esecuzione-conseguenze-e-limiti-nota-a-cassazione-civile-sezione-iii-sentenza-del-14-novembre-2019-n-29/>