

Corte di Cassazione, sez. III Civile, sentenza 14 febbraio – 14 marzo 2013, n. 6576
Presidente Amatucci – Relatore De Stefano

Svolgimento del processo

1. V.L. si oppose all'espropriazione immobiliare in suo danno intentata da C.M., suo creditore di complessivi Euro 12.926,77, in forza di due precetti, deducendo di essere titolare della sola proprietà superficaria del bene staggito, a seguito dell'assegnazione dell'alloggio da parte di tale società cooperativa Aurora III; alle contestazioni di controparte l'opponente soggiunse poi l'impignorabilità del bene ai sensi dell'art. 60 r.d. 1165/38, nonché, "in sede di discussione", l'ulteriore doglianza di carenza di mandato per il pignoramento. Il tribunale di Chiavari, con sentenza n. 262 del 27.9.07, rigettò l'opposizione e la domanda del M. ai sensi dell'art. 96 cod. proc. civ., condannando altresì il L. alle spese di lite; ma questi ricorre ora per la cassazione di detta sentenza, affidandosi a tre motivi; resiste con controricorso il M. .

Motivi della decisione

2. Va rilevato che, con atto notificato il 29.6.10, il ricorrente ha rinunciato al ricorso e che la sua controparte, con atto datato 21.1.13, ha comunicato la circostanza e dichiarato di accettare la rinuncia; tanto comporta la declaratoria di estinzione, senza alcuna statuizione in ordine alle spese (art. 391, quarto comma, cod. proc. civ.).

3. E tuttavia, la dichiarazione di estinzione del giudizio di cassazione, che la corte si trova a dover emettere in base alla dichiarazione di rinuncia al ricorso sopravvenuta alla emissione del decreto di fissazione della adunanza in camera di consiglio, non preclude alla stessa corte, nella sua composizione collegiale, di usare del potere, che l'art. 363 cod. proc. civ., le assegna, di enunciare, su questioni di particolare importanza che il ricorso ha comunque sollevato, il principio di diritto nell'interesse della legge (Cass. Sez. Un., ord. 6 settembre 2010, n. 19051). Ed al riguardo il Collegio ritiene che la peculiarità del caso, in rapporto alla carenza di precedenti specifici ed alla frequenza statistica della fattispecie, meriti un approfondimento e l'enunciazione del principio di diritto di appresso.

3.1. Va preliminarmente esaminata la questione coinvolta dal primo motivo – dell'interpretazione dell'art. 60, r.d. 28 aprile 1938, n. 1165, in forza del quale (e salvo eccezioni che, peraltro, pacificamente non ricorrono nella fattispecie) "non può procedersi all'espropriazione della casa popolare od economica che in mancanza di altri beni mobili od immobili" (ratione temporis applicabile, riferendosi la fattispecie ad un processo esecutivo intrapreso il 26.6.06; e nei limiti in cui tale norma non sia coinvolta dall'abrogazione complessiva delle disposizioni normative statali anteriori al 1 gennaio 1970, disposta dalla legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché dal decreto legge 22 dicembre 2008, n. 200, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 febbraio 2009, n. 9, oltre che dal d.lgs. 1 dicembre 2009, n. 179, art. 1, co. 1 e 2). Ora, il bene acquisito in forza della normativa sull'edilizia residenziale pubblica non è di per sé impignorabile, ma l'espropriazione è consentita soltanto in mancanza di altri beni: espressione interpretata da questa Corte nel senso che l'esecuzione è preclusa però in caso di insufficienza di eventuali altre risorse patrimoniali (Cass. 17 dicembre 1980, n. 6517; in motivazione, v. pure Cass. 12 settembre 2003, n. 13443); e tanto in conformità alla ratio della norma, che tende non a sottrarre il cespite all'esecuzione, ma a rendere quella sul medesimo come una soluzione residuale, relegando, comparata la proficuità del cespite e le altre poste attive del patrimonio del debitore, l'eventualità dell'aggressione del primo ad un momento in cui quella di queste ultime appaia chiaramente come inidonea.

Ne consegue che ciò che rileva è il coacervo delle ragioni creditorie legittimamente azionate, anche quindi con successive rituali attività all'interno dell'originario processo esecutivo, comprendendosi ogni ragione azionata con intervento, visto che anche quest'ultimo comporta una soggezione del

bene ad espropriazione, ampliando l'originario vincolo impresso con il pignoramento; sicché bene è stato dalla gravata sentenza applicato il seguente principio di diritto: ai sensi dell'art. 60 del r.d. 28 aprile 1938, n. 1165 (se ancora applicabile *ratione temporis*), l'immobile costruito in base alle norme di edilizia popolare od economica è suscettibile di espropriazione forzata, in caso di insufficienza di eventuali altri cespiti di cui sia titolare il debitore ai fini del soddisfacimento delle ragioni creditorie, azionate in via di pignoramento o di intervento.

3.2. Può ora affrontarsi la rilevante questione, posta dal terzo motivo, della validità o meno del pignoramento, il cui oggetto sia stato indicato nella piena proprietà, di un immobile in ordine al quale il debitore sia invece titolare solo di un diritto di proprietà superficiale : questione che involge quella della validità di un pignoramento voluto e indicato dal creditore precedente come relativo ad un determinato diritto su di un bene, sul quale però il diritto effettivamente spettante, nella realtà, all'esecutato si riveli essere di estensione oggettiva minore, come nel caso di diritto reale di godimento in luogo della prospettata piena proprietà; e tanto, per avere il debitore con l'opposizione protestato una differenza tale, tra l'oggetto dichiarato del pignoramento e quello su cui quest'ultimo è caduto, da rendere invalido il vincolo con esso impresso e di conseguenza radicalmente illegittima l'esecuzione nel suo complesso considerata.

Al riguardo, l'ontologica differenza tra il diritto di superficie e quello di proprietà piena non viene certo in discussione e non è qui oggetto di approfondimento; quel che qui rileva, in tema di limiti oggettivi e di identificazione del pignoramento, è solo la validità di quest'ultimo, qualora, riferitosi ad un bene di proprietà, senza alcuna specificazione, vada a colpire un immobile oggetto di sola "proprietà superficiale", cioè del diritto previsto dal capoverso dell'art. 952 cod. civ..

Ora, la peculiarità del diritto di proprietà superficiale, se non altro ai fini che qui rilevano e così con riferimento alla particolarità degli immobili oggetto di edilizia residenziale pubblica, sta in ciò, che essa identifica, come oggetto di un diritto reale di godimento su immobile altrui, una porzione fisica separata dell'oggetto del diritto di proprietà su di un fondo (il quale ultimo normalmente si estende verso l'alto e verso il basso, entro i limiti ragionevoli di una adeguata possibilità di concreto sfruttamento), porzione che diviene oggetto di un diritto reale analogo a quello della proprietà, salvo solo il limite derivante nei confronti del concedente e del negozio di costituzione del diritto; nei confronti dei terzi, ai quali quest'ultimo sia opponibile in virtù anche delle norme in tema di trascrizione degli atti che costituiscono o modificano diritti reali immobiliari, il titolare della proprietà superficiale può equipararsi ad un proprietario, essendo appunto dotato nei loro confronti, quanto al bene edificato al di sopra del suolo, di tutte le facoltà di norma facenti capo al dominus. Quest'ultimo bene può allora definirsi nella proprietà piena del superficiale, salvi i visti vincoli.

La prima conseguenza è di ordine generale: attesa la possibilità di ricondurre la proprietà superficiale – come riferita ad un immobile edificato, considerato in modo distinto dal suolo su cui sorge – ad una nozione di proprietà limitata da un punto di vista meramente soggettivo (nei confronti dei soggetti diversi dal concedente) e temporale (in relazione al negozio di costituzione del diritto), la prima oggettivamente sussiste *ex se* ed è un *quid minoris* rispetto alla seconda, in quanto in essa ricompresa; pertanto, il vincolo normalmente impresso con il pignoramento va a colpire *ipso iure* del tutto idoneamente il minor diritto, rispetto a quello più ampio in astratto riconducibile alla dizione adoperata, di cui risulti effettivamente titolare il debitore pignorato; e neppure comporta la creazione *ex novo*, obiettivamente impossibile per il pignoramento, che può colpire solamente diritti già ontologicamente esistenti e non già costituirne di nuovi, di un diritto

reale, prima inesistente, sul bene oggetto di pignoramento.

La seconda conseguenza si correla alla chiarezza dell'identificazione dell'oggetto del processo esecutivo: l'indicazione del superficiario come proprietario, senza specificazioni, del solo bene edificato oggetto della superficie, purché idoneamente descritto con i suoi propri dati identificativi (dati catastali del N.C.E.U., mai riferibili al solo terreno, nonché confini), non è neppure scorretta, visto che egli è, di questa porzione del bene edificato, effettivamente proprietario, sia pure coi visti limiti, di un immobile di quella fisica consistenza.

E tale carenza di incertezza o di idoneità alla compiuta identificazione del diritto elide in radice l'interesse del debitore a dolersi dell'imperfezione consistente nella mancata menzione della natura superficiaria della proprietà di cui è titolare: non gli deriverebbe invero alcun danno neppure da un'eventuale successiva erronea messa in vendita della piena proprietà, la quale danneggerebbe, a tutto concedere, il solo titolare della proprietà del suolo (e dovrebbe essere fatta valere da lui soltanto, se del caso con la forma dell'opposizione di terzo), oppure l'aggiudicatario (che, non messo in condizioni di conoscere adeguatamente che del bene andava ad acquistare non la piena ma la sola superficiaria proprietà, possa poi accampare la garanzia dalla vendita giudiziale di aliud pro alio).

Pertanto, anche in questo caso correttamente la gravata sentenza ha escluso la fondatezza della doglianza del debitore, non comportando nullità il pignoramento della piena proprietà, in luogo della mera proprietà superficiaria, siccome diritto reale effettivamente e precedentemente sussistente di estensione oggettiva minore; dovendo applicarsi il seguente principio di diritto, da enunciare ai sensi dell'art. 363 cod. proc. civ. per la rilevanza della questione, tuttora senza precedenti espliciti arresti di legittimità: è valido, anche se riferito alla proprietà senza altre specificazioni, il pignoramento di un immobile edificato compiutamente identificato come tale, anche se esso sia oggetto di sola proprietà superficiaria in capo al debitore; e tanto anche in caso di immobile costruito in base alle norme sull'edilizia popolare od economica, ove il residuo patrimonio del debitore sia insufficiente ai fini del soddisfacimento delle ragioni dei creditori.

P.Q.M.

La Corte dichiara estinto il processo; ai sensi dell'art. 363, comma terzo, cod. proc. civ., enuncia il seguente principio di diritto: è valido, anche se riferito alla proprietà senza altre specificazioni, il pignoramento di un immobile edificato compiutamente identificato come tale, anche se esso sia oggetto di sola proprietà superficiaria in capo al debitore; e tanto anche in caso di immobile costruito in base alle norme sull'edilizia popolare od economica, ove il residuo patrimonio del debitore sia insufficiente ai fini del soddisfacimento delle ragioni dei creditori.