


ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA

13216/2016

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Presidente -

Dott. FRANCESCO MARIA CIRILLO - Consigliere -

Dott. ANTONIO FRANCESCO ESPOSITO - Rel. Consigliere -

Dott. MARCO ROSSETTI - Consigliere -

Dott. AUGUSTO TATANGELO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 5740-2013 proposto da:

TG **X**, elettivamente
 domiciliato in ROMA, VIA LAZZARO SPALLANZANI 22,
 presso lo studio dell'avvocato GUIDO GRANZOTTO, che
 lo rappresenta e difende giusta procura speciale a
 margine del ricorso;

 - **ricorrente**-

2016

365

contro

DS **X**, elettivamente
 domiciliata in ROMA, VIA ANTONIO BERTOLONI 26-B,
 presso lo studio dell'avvocato MASSIMO PETRONI, che

 Locazione di
 immobile
 pignorato
 senza
 autorizzazione
 del giudice
 dell'esecuzione
 - pagamento
 dei canoni -
 legittimazione

R.G.N. 5740/2013

Cron. 1326

Rep. Q.t.

Ud. 16/02/2016

PU

la rappresenta e difende unitamente all'avvocato
EDUARDO DE SANNA giusta procura speciale a margine
del controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 550/2012 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 22/02/2012, R.G.N. 3785/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 16/02/2016 del Consigliere Dott. ANTONIO
FRANCESCO ESPOSITO;

udito l'Avvocato DOMENICO TALARICO per delega;

udito l'Avvocato MASSIMO PETRONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUISA DE RENZIS che ha concluso per
l'accoglimento del 1° motivo di ricorso, assorbito il
2° motivo;

CASSAZIONE.NET



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 22 febbraio 2012 la Corte d'appello di Roma, in riforma della pronuncia emessa dal Tribunale di Roma, rigettava l'opposizione proposta da **TG** avverso il decreto ingiuntivo con il quale gli era stato ingiunto il pagamento in favore di **DS**

della somma di € 38.734,18, a titolo di canoni afferenti l'immobile locato dalla **D** al **T** in data successiva al pignoramento dell'immobile ed in difetto della prescritta autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

Rilevava la corte territoriale che il contratto di locazione stipulato tra le parti, pur se opponibile ai creditori pignoranti e alla procedura esecutiva, era pienamente efficace e vincolante nei rapporti tra conduttore e locatore, sicché la **D** aveva diritto al pagamento dei canoni. Inconferente era, poi, il richiamo all'art. 2912 c.c., secondo cui il pignoramento si estende anche ai frutti della cosa pignorata.

Contro la suddetta sentenza **TG** propone ricorso per cassazione, affidato a due motivi ed illustrato da memoria.

Resiste con controricorso De Kiss Stefania.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia "violazione e falsa applicazione di legge – art. 360 n. 3 c.p.c. in relazione agli artt. 449, 559, 560 c.p.c. e 2912 c.c."
2. Con il secondo motivo deduce "omessa insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia –



art. 360 n. 5 c.p.c.”.

3. I due motivi, in quanto connessi, vanno esaminati congiuntamente.

Sostiene il ricorrente che la sentenza impugnata, richiamando un unico precedente giurisprudenziale (Cass. n. 8166/91), peraltro inconferente, aveva erroneamente ritenuto vincolante ed efficace tra le parti il contratto di locazione stipulato successivamente al pignoramento dell'immobile, nonostante il divieto sancito dall'art. 560 c.p.c. di locare l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione e la violazione dell'art. 2912 c.c., il quale prevede che il pignoramento comprende anche i frutti (nella specie, i canoni di locazione) della cosa pignorata.

4. Di recente questa Corte ha affermato il principio di diritto in base al quale il proprietario-locatore di bene pignorato non è legittimato ad esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione concluso senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ivi compresa quella di pagamento dei canoni, poiché la titolarità di tali azioni non è correlata ad un titolo convenzionale o unilaterale (il contratto di locazione o la proprietà), ma spetta al custode, in ragione dei poteri di gestione e amministrazione a lui attribuiti e della relazione qualificata con il bene pignorato derivante dall'investitura del giudice (Cass. 29 aprile 2015, n. 8695). In motivazione, la Corte chiarisce che per effetto dello spossessamento conseguente al pignoramento e dell'effetto estensivo previsto dall'articolo 2912 c.c., il debitore esecutato perde vuoi il diritto di gestire e amministrare (se non in quanto custode) il bene



pignorato, vuoi il diritto di far propri i relativi frutti civili. Ciò in conformità dell'indirizzo giurisprudenziale che ha affermato che, anche se la locazione di un bene sottoposto a pignoramento senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, in violazione dell'articolo 560 c.p.c., non comporta l'invalidità del contratto ma solo la sua inopponibilità ai creditori ed all'assegnatario (Cass. 13 luglio 1999, n. 7422; Cass. 10 ottobre 1994, n. 8267), il contratto così concluso non pertiene al locatore-proprietario esecutato, ma al locatore-custode e le azioni che da esso scaturiscono - nella specie per il pagamento dei canoni - devono essere esercitate, anche in caso di locazione non autorizzata, dal custode (Cass. 14 luglio 2009, n. 16375).

Nel solco di tale orientamento giurisprudenziale si inserisce Cass. 21 giugno 2011, n. 13587, che, in motivazione, ha evidenziato che "dopo il pignoramento, il locatore-proprietario e debitore perde la legittimazione sostanziale sia a richiedere al locatario il pagamento dei canoni [...] sia per ogni altra azione, perché ex art. 559 c.p.c., pur permanendo l'identità del soggetto, muta il titolo del possesso da parte sua, in quanto ogni sua attività costituisce conseguenza del potere di amministrazione e gestione del bene pignorato, di cui egli continua ad avere il possesso come organo ausiliario del giudice dell'esecuzione. [...] E ciò per la semplice ragione che il bene è a lui sottratto per tutelare le ragioni creditorie del terzo, il quale con il pignoramento mostra tutto l'interesse di vedere soddisfatto il suo credito e non vedersi sottratte le somme ricavate".



5. Alla luce dell'indirizzo giurisprudenziale richiamato, il ricorso deve essere quindi accolto.

La sentenza impugnata va dunque cassata con rinvio, per un nuovo esame, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, che provvederà anche alla regolamentazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Terza Civile, il 16.2.2016.

Il Consigliere est.

A. F. [Signature]

Il Presidente

[Signature]

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BASTISTA

[Signature]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Ccc 27 GIU 2016

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BASTISTA

[Signature]