

Civile Ord. Sez. 3 Num. 8998 Anno 2023

Presidente: DE STEFANO FRANCO

Relatore: SAIJA SALVATORE

Data pubblicazione: 30/03/2023



ORDINANZA

sul ricorso N. 28564/2020 R.G. proposto da:

ITALFONDIARIO S.P.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, nella qualità di mandataria di Castello Finance s.r.l., elettivamente domiciliata in Roma, Viale di Villa Grazioli n. 15, presso lo studio degli avv.ti Benedetto e Guido Gargani, che la rappresentano e difendono come da procura in calce al ricorso

- ricorrente -

contro

SABA 84 s.r.l. e COMPAGNIA GESTIONE COMMERCIALE s.r.l., in persona dei rispettivi legali rappresentanti *pro tempore*, elettivamente domiciliate in Roma, Via Angelo Baldassarri n. 36, presso lo studio dell'avvocato Umberto Liberati, rappresentate e difese dall'avv. Ugo Mollo, come da procure a margine del controricorso

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 6281/2020 del Tribunale di Roma, depositata il 17.4.2020;

udita la relazione della causa svolta nella adunanza camerale del 10.1.2023 dal Consigliere relatore dr. Salvatore Saija.

FATTI DI CAUSA

Con ordinanza ex art. 669-*terdecies* c.p.c. depositata il 13.5.2015, il Tribunale di Roma dispose la sospensione dell'esecuzione immobiliare avviata con pignoramento effettuato nell'anno 2000 da Intesa Gestione Crediti s.p.a. contro Compagnia Gestione Commerciale s.r.l. (di seguito, Co.Ge.Com.). Per l'effetto, la Saba 84 s.r.l. – terza detentrica dei beni immobili pignorati - chiese al giudice dell'esecuzione del Tribunale di Roma di ordinare al custode giudiziario la restituzione di tutti i canoni di locazione corrisposti dai conduttori degli stessi immobili, da essa Saba 84 s.r.l. loro concessi in locazione con contratto del 18.3.1993 (in favore di Elettronica Elettronova s.r.l.), e con contratto del 1.3.2002 (in favore di Ideal Garden di Brencio Rosanna). Il giudice dell'esecuzione accolse detta istanza con decreto del 2.11.2015, provvedendo in conformità. Proposta opposizione ex art. 617 c.p.c. dalla creditrice procedente Italfondario s.p.a., nella qualità di mandataria di Castello Finance s.r.l. (frattanto divenuta cessionaria del credito), il giudice dell'esecuzione - con ordinanza dell'11.3.2016, resa ai sensi dell'art. 618 c.p.c. - confermò il decreto opposto relativamente ai canoni di cui al contratto del 18.3.1993, sospendendo invece l'efficacia esecutiva del provvedimento quanto ai canoni derivanti dal contratto di locazione dell'1.3.2002. Introdotto dall'opponente il giudizio di merito, il Tribunale di Roma – dopo aver precisato che l'oggetto dell'opposizione

andava individuato nel decreto del 2.11.2015, in quanto direttamente incidente *“sulle posizioni giuridiche soggettive delle parti”* - rigettò *tout court* l'opposizione con sentenza del 17.4.2020; in particolare, il Tribunale rilevò che - contrariamente all'assunto della creditrice opponente - il soggetto non proprietario degli immobili, quale appunto la Saba 84 s.r.l., ben può concederli in locazione a terzi, solo essendo obbligato a garantirne il pacifico godimento al conduttore; aggiunse che l'art. 2912 c.c., che descrive l'oggetto del pignoramento, ricomprende in esso i soli frutti civili dovuti al debitore esecutato, ma non anche quelli legittimamente riscossi dai terzi estranei alla procedura esecutiva.

Ricorre ora per cassazione Italfondario s.p.a., nella qualità di mandataria di Castello Finance s.r.l., affidandosi ad un solo motivo, cui resistono con unico controricorso Saba 84 s.r.l. e Compagnia Gestione Commerciale s.r.l., che hanno pure spiegato ricorso incidentale, fondato su un solo motivo.

RAGIONI DELLA DECISIONE

RICORSO PRINCIPALE

1.1 – Con l'unico motivo si deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 820 e 2912 c.c., nonché degli artt. 65 e 560 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per essersi il Tribunale limitato a richiamare giurisprudenza sulla validità del contratto di locazione concluso dal mero detentore del bene, negando però che i frutti civili del bene stesso fossero ricompresi nell'ambito dell'oggetto del pignoramento; aggiunge la ricorrente che, una volta effettuato il pignoramento, la pattuizione è bensì valida, ma inopponibile al creditore pignorante.

RICORSO INCIDENTALALE

1.2 – Con l'unico motivo Saba 84 e Co.Ge.Com. lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., nonché della Tabella n. 2 di cui al D.M. n. 55/2014, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per aver il Tribunale liquidato le spese in misura inferiore a quanto richiesto con nota spese del 7.1.2020, depositata telematicamente.

2.1 – L'eccezione di invalidità della procura speciale *ad litem* rilasciata agli avv.ti Benedetto e Guido Gargani, sollevata dalle controricorrenti, è stata dalle stesse rinunciata in memoria.

In ogni caso (ed anche al di là della giurisprudenza richiamata dalle controricorrenti, fra cui Cass., Sez. Un., n. 29175/2020), la procura in questione è valida: la firma autografa di Antonio Cianchetti, procuratore speciale di Italfondario s.p.a. abilitato in forza di procura autenticata in data 3.7.2020 (all. 4 al ricorso), risulta asseverata con firma digitale dall'avv. Benedetto Gargani, e la copia (anch'essa digitale) trasmessa alle controricorrenti è certificata conforme all'originale dallo stesso legale, con firma autografa, in calce al ricorso; tanto basta, giacché la stessa relata di notifica ai sensi dell'art. 3-*bis* della legge n. 3/1994 è firmata digitalmente.

2.2 – Vanno poi respinte anche le ulteriori eccezioni sollevate dalle controricorrenti.

Iniziando da quella di inammissibilità del ricorso per pretesa violazione dei requisiti di contenuto-forma di cui all'art. 366, comma 1, nn. 3, 4 e 6, c.p.c., va invero rilevato che la ricorrente ha esposto le vicende essenziali inerenti ai contratti di locazione conclusi da Saba 84 s.r.l.; ha dedotto che l'istanza di

restituzione dei canoni venne da questa avanzata a seguito di sospensione dell'esecuzione disposta dal Tribunale in sede di reclamo ex art. 669-terdecies c.p.c. (il che implica necessariamente che si tratti di sospensione per gravi motivi, ex art. 624, comma 1, c.p.c.); ha specificamente indicato quali conclusioni essa ha rassegnato nel giudizio di merito, e le ragioni per cui esse sono state disattese; ancora, ha riportato una chiara critica alla sentenza impugnata, affermando che, ai sensi dell'art. 2912 c.c., nell'oggetto del pignoramento non possono non rientrare anche i frutti civili della cosa pignorata anche se locata da soggetto diverso dal proprietario, come nella specie: ciò in quanto – richiamandosi il principio (apparentemente) affermato da Cass. n. 29491/2019 – il contratto è bensì valido tra le parti, ma inopponibile al creditore pignorante (successivo), cui solo può opporsi l'adempimento estintivo del conduttore in buona fede; infine, ha indicato specificamente la collocazione di alcuni documenti richiamati in ricorso.

Quest'ultimo, pertanto, è in linea con i dettami di contenuto-forma di cui all'art. 366, comma 1, c.p.c., contenendo una sintetica e sufficiente esposizione dei fatti sostanziali e processuali ed una adeguata indicazione delle censure mosse al provvedimento impugnato e dei vizi da cui questo sarebbe affetto, ed infine l'idonea "localizzazione" della documentazione su cui si fonda il ricorso.

D'altra parte, è principio ampiamente ricevuto quello per cui *"l'adempimento dei requisiti di contenuto-forma previsti dall'art. 366 c.p.c. non è fine a sé stesso, ma è strumentale al dispiegamento della funzione che è propria di detti requisiti"* (Cass. n. 1150/2019); ciò significa che, ove anche nel ricorso siano richiamati documenti, la conoscenza del cui contenuto non occorre ai fini della decisione

(giacché, evidentemente, il ricorrente non si duole dell'omessa o erronea sua valutazione da parte del giudice di merito), ben può omettersi di indicarne la collocazione e l'epoca di produzione, ai sensi del citato art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., perché la decisione richiesta alla Corte può senz'altro essere adottata anche prescindendone.

Per la medesima ragione, va pure rigettata l'ulteriore eccezione di improcedibilità per pretesa violazione dell'art. 369, comma 2, n. 4, c.p.c.

3.1 – Ciò posto, il ricorso principale è fondato, seppur anche in forza di argomenti parzialmente diversi da quelli offerti da Italfondario.

Del resto, è noto che questa Corte di legittimità ben può accogliere il ricorso per una ragione di diritto anche diversa da quella prospettata dal ricorrente, sempre che essa sia fondata sui fatti come prospettati dalle parti (da ultimo, Cass. n. 18775/2017; Cass. n. 20994/2018; Cass. n. 2811/2020; Cass. n. 5611/2021; Cass. n. 26991/2021; Cass. n. 18421/2022) e sul punto non si sia formato il giudicato interno (Cass. n. 4272/2021).

Occorre anzitutto rilevare che la sentenza impugnata, nell'individuare (correttamente) l'oggetto dell'opposizione agli atti esecutivi proposta dalla creditrice procedente nel decreto del 2.11.2015, ma nel rigettare *tout court* l'opposizione stessa, ha pure implicitamente revocato l'ordinanza ex art. 618 c.p.c. del 11.3.2016, che in qualche modo aveva corretto il tiro rispetto a quanto statuito in un primo tempo dal giudice dell'esecuzione, circa la richiesta restitutoria dei canoni avanzata da Saba 84. Sul punto, è appena il caso di precisare che nessuna conseguenza può derivare – come pretenderebbero le controricorrenti – dalla mancata proposizione del reclamo da parte di

Italfondario, giacché, a prescindere da ogni altra considerazione, le sorti dei provvedimenti indilazionabili ed urgenti resi dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 618 c.p.c. dipendono comunque dalla decisione adottata sull'opposizione formale, all'esito del giudizio di merito.

Da ciò discende che occorre confrontarsi con una tale statuizione, al netto di quanto pure opinato, in proposito, da tutte le parti odierne contendenti: si tratta quindi di scrutinare la sentenza impugnata in relazione alla valutazione di conformità a legge del decreto del 2.11.2015, con essa espressa, naturalmente nei limiti di quanto devoluto a questa Corte col ricorso in esame e con la precisazione dapprima esposta.

3.2 – Ebbene, con il ripetuto decreto del 2.11.2015, il giudice dell'esecuzione capitolino accolse l'istanza avanzata da Saba 84 s.r.l., detentrica dei due immobili pignorati in danno della proprietaria Co.Ge.Com. s.r.l. (siti in Roma, Via Casilina nn. 1883/f e 2021), ma dalla stessa detentrica concessi in locazione a terzi; in particolare, con un primo contratto del 18.3.1993, un immobile era stato locato alla Elettronica Elettronova s.r.l., mentre con altro contratto del 1.3.2002, un secondo immobile era stato locato alla Ideal Garden di Brencio Rosanna. Frattanto, nell'anno 2000, Intesa Gestione Crediti s.p.a. aveva effettuato il pignoramento di entrambi gli immobili in danno della predetta Co.Ge.Com., proprietaria degli stessi. Il credito venne in seguito ceduto a Castello Finance s.r.l., odierna parte ricorrente (in senso sostanziale).

Ciò posto, con il decreto opposto, in particolare, si ordinò al custode giudiziario di *“versare alla Saba 84 i canoni di locazione versati, sin dal 24 luglio 2014, dai conduttori degli immobili pignorati, in quanto somme estranee alla procedura*

esecutiva" (così la sentenza impugnata). Quanto precede, nella sostanza, sul presupposto che gli effetti della sospensione dell'esecuzione (disposta, come detto, dal Collegio in sede di reclamo ai sensi dell'art. 669-terdecies c.p.c.) dovessero decorrere dalla data di presentazione della relativa istanza da parte della debitrice esecutata, con l'opposizione ex art. 615, comma 2, c.p.c.

Ora, scrutinando l'opposizione formale per cui è processo, il Tribunale di Roma ha anzitutto affermato che, contrariamente all'assunto dell'opponente, è ben possibile che il contratto di locazione sia concluso anche da soggetto non proprietario dell'immobile, quand'anche sottoposto a pignoramento, giacché l'unica obbligazione a suo carico, ai sensi dell'art. 1575 c.c., è quella di garantire al conduttore il pacifico godimento della cosa; di conseguenza, Saba 84 s.r.l., quale detentore-locatore dei beni, è pienamente legittimata a conseguire i canoni di locazione, a nulla rilevando che le domande avanzate dalla stessa Saba 84 in altro giudizio, volte ad ottenere la declaratoria del proprio diritto di proprietà dei detti immobili, siano state respinte.

Il giudice capitolino ha poi aggiunto che il disposto dell'art. 2912 c.c., a mente del quale i frutti del bene pignorato rientrano nell'oggetto del pignoramento, va riferito esclusivamente ai *"frutti dovuti al debitore esecutato, non anche [a] quelli legittimamente riscossi dai terzi estranei alla procedura esecutiva"*.

3.3 – La decisione è erronea, sotto plurimi profili.

È ben vero che, ai fini della validità del contratto di locazione, non occorre che il locatore sia proprietario della cosa, sufficiente essendo che egli ne abbia la legittima disponibilità, tale da garantirne al conduttore il pacifico godimento (per tutte, Cass. n. 15788/2014: *"Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa,*

in base a titolo non contrario a norme d'ordine pubblico, può validamente concederla in locazione, comodato o costituirvi altro rapporto obbligatorio (...)"); il che vale, in linea di principio, anche nel caso in cui il bene sia sottoposto a pignoramento.

Tuttavia, da un lato tale principio attiene esclusivamente ai rapporti tra locatore e locatario, mentre, dall'altro, le specifiche regole che disciplinano sia gli atti di disposizione circa il godimento del bene pignorato, sia la destinazione dei frutti civili che ne derivano (e quindi, rispettivamente, quelle poste dall'art. 560, comma 2, c.p.c., e dall'art. 2912 c.c.), non possono non influenzare il relativo regime. Non senza dire che, in relazione al caso di specie, occorre anche interrogarsi sugli effetti della disposta sospensione dell'esecuzione, dalla cui adozione si è fatta sostanzialmente discendere, come detto, la necessità di restituire i canoni frattanto percepiti dal custode giudiziario al presunto avente diritto.

3.4 - Ora, è di assoluta evidenza come la decisione impugnata, nel ritenere legittimo un simile ordine impartito dal giudice dell'esecuzione, sia palesemente erronea. Infatti, per giungere a tanto, il Tribunale avrebbe dovuto risolvere affermativamente, almeno, i seguenti interrogativi:

- 1) se la mera sospensione dell'esecuzione disposta dal Collegio influisse, escludendola, sulla legittimazione del custode giudiziario alla percezione dei canoni dei contratti di locazione in essere, oltre che alla conservazione di quelli già percepiti nell'interesse dei creditori;
- 2) se i contratti di locazione in discorso – pur prescindendo delle modalità con cui il custode giudiziario si era sostituito alla locatrice Saba 84 nella percezione

dei canoni (ossia, se si sia trattato di mero subentro nei contratti già in essere, o di nuovi accordi sostitutivi di natura precaria stipulati dal custode con l'occupante, ecc.), su cui nulla è dato sapere - fossero opponibili al creditore precedente ed agli intervenuti, ed eventualmente in che misura.

3.5 – Quanto alla prima questione, l'art. 626 c.p.c. stabilisce che *"quando il processo è sospeso, nessun atto esecutivo può essere compiuto, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione"*.

L'ampiezza della disposizione ("nessun atto") e la genericità dell'eccezione ("salvo diversa disposizione") sono tradizionalmente spiegate nel senso che il divieto concerne gli atti esecutivi finalizzati alla progressione del processo (cioè, alla liquidazione dei cespiti), ferma restando la facoltà del giudice di autorizzare il compimento di atti di gestione dei beni pignorati non incidenti sulla pretesa esecutiva.

Nella giurisprudenza di legittimità non risultano, in verità, molte pronunce sul punto. Tuttavia, risultano affermati da tempo i seguenti principi: *"La norma dell'art. 626 c.p.c. la quale vieta che in pendenza della sospensione del processo sia compiuto alcun atto esecutivo, ad eccezione del caso in cui il giudice dell'esecuzione disponga diversamente, ha inteso riferirsi nel dettare la predetta eccezione, non a tutti gli atti in genere ma soltanto a quelli per i quali si ravvisa la necessità o l'opportunità del compimento durante la sospensione e che di solito tendono alla conservazione o all'amministrazione dei beni pignorati"* (Cass., n. 2318/1954); ed inoltre: *"Sospeso il processo esecutivo a causa della pendenza di procedimento penale a carico del creditore precedente incidente sulla validità del titolo esecutivo, il giudice può provvedere sulla istanza del*

creditore medesimo alla sostituzione del custode dei beni pignorati, dato che l'art. 626 cod. proc. civ. vieta gli atti esecutivi durante il periodo della sospensione del processo ma non gli atti amministrativi e conservativi" (Cass. n. 3179/1962).

Quindi, la disposizione in esame è comunemente interpretata nel senso che la sospensione priva il giudice dell'esecuzione del potere di compiere atti liquidatori in senso stretto (o anche ad essi strumentali, quali ad esempio la stima dei beni pignorati), rimanendo nel resto intatto il potere di adottare ogni altra tipologia di provvedimento; quanto precede, però, dovendosi pur sempre tener conto della natura intrinsecamente cautelare (quand'anche *sui generis*), provvisoria e strumentale della sospensione (specie se "interna", come nel caso che occupa), giacché da essa non possono di per sé derivare effetti, addirittura, definitivamente anticipatori rispetto alla opposizione esecutiva cui acceda (sulla natura "anticipatoria" della sospensione, al lume della disposizione di cui all'art. 624, comma 3, c.p.c., si rinvia a Cass. n. 12977/2022, anche per richiami). Ne deriva che gli effetti della sospensione per gravi motivi, disposta ai sensi dell'art. 624, comma 1, c.p.c., sono da un lato conservativi, in quanto non vengono meno gli atti già compiuti (si veda, in tema di esecuzione degli obblighi di fare, Cass. n. 19572/2015); dall'altro, essi sono anche sostanzialmente "anticipatori" rispetto all'esito dell'opposizione esecutiva nel cui ambito l'istanza sia stata proposta, ma nel limitato senso che impediscono la progressione dell'azione esecutiva. L'anticipazione piena del risultato anelato con l'opposizione stessa può solo verificarsi nel caso di mancata introduzione del giudizio di merito (con

conseguente estinzione della procedura, ex art. 624, comma 3, c.p.c.), una volta che la sospensione sia stata concessa dal giudice dell'esecuzione.

Ha dunque errato il Tribunale capitolino nel non rilevare il palese errore commesso dal giudice dell'esecuzione, che giammai avrebbe potuto far discendere dalla mera sospensione dell'esecuzione, addirittura, la restituzione al (preteso) avente diritto dei canoni frattanto incassati dal custode giudiziario, come se l'illegittimità sostanziale della procedura in danno di Co.Ge.Com. fosse stata già accertata con sentenza passata in giudicato.

3.6.1 – Sulla seconda questione, ossia quella della opponibilità, va qui ribadito che il Tribunale ha ritenuto la legittimità dell'ordine impartito dal giudice dell'esecuzione, indistintamente, per entrambi i contratti di locazione stipulati dalla Saba 84: sia quello del 1993 (quindi risalente ad epoca precedente al pignoramento), sia quello del 2002 (quindi ad epoca ad esso successiva).

Orbene, quanto al contratto precedente al pignoramento concluso dal terzo detentore, la ricorrente invoca un recente arresto di legittimità, secondo cui *"In materia di esecuzione forzata, il contratto di locazione di immobile stipulato, quale locatore, da parte del non proprietario prima del pignoramento del medesimo bene, ancorché valido, non è opponibile alla procedura esecutiva (...)"* (Cass. n. 29491/2019).

Si tratta, per la verità, di principio non riconducibile *de plano* alla *ratio decidendi* della citata pronuncia, giacché, a prescindere dalla massima ufficiale tratta dall'arresto (Rv. 655830-01), il *decisum* si ricostruisce diversamente: in quel caso, infatti, veniva in rilievo un contratto di locazione stipulato con un terzo dal preteso erede del debitore esecutato, ma dopo il pignoramento ed in assenza di

autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ex art. 560, comma 2, c.p.c. Da qui, dunque, le considerazioni svolte dalla Corte circa l'inopponibilità del contratto di locazione in questione, concluso dal preteso erede dell'esecutato, ma a prescindere dall'accertamento di tale qualità (ritenuta comunque irrilevante ai fini della validità del contratto, stante la pacifica disponibilità del cespite da parte del locatore). Si tratta, quindi, di fattispecie che difficilmente può essere presa in considerazione per la risoluzione delle questioni mosse nella presente.

3.6.2 - In realtà, sul tema dei contratti di godimento conclusi dal terzo non titolare del diritto assoggettato a pignoramento, questa Corte si è pronunciata con il suo più alto Consesso, evidenziando che altro è il rapporto tra l'esecutato e il terzo detentore-disponente, altro è invece quello tra quest'ultimo e il suo avente causa.

In particolare, avuto riguardo a contratto di sublocazione concluso dal conduttore dell'immobile pignorato, Cass., Sez. Un., n. 11830/2013 (non massimata sul punto), ha precisato che – fermo l'obbligo dello stesso conduttore di corrispondere il canone al locatore-esecutato, quale custode *ex lege* del bene, ex art. 559, comma 1, c.p.c. – il rapporto inerente alla sublocazione è del tutto estraneo alla procedura, sicché da un lato non occorre che una tale (ulteriore) vicenda negoziale (ove successiva al pignoramento) sia autorizzata dal giudice dell'esecuzione ex art. 560, comma 2, c.p.c., e dall'altro i relativi canoni non costituiscono frutti civili dell'immobile pignorato, ex art. 2912 c.c.: le azioni e i diritti derivanti dal contratto di sublocazione, dunque, restano al di fuori del perimetro del procedimento esecutivo. Tale principio, enunciato in riferimento ad una fattispecie particolare e diversa da quella per cui oggi è causa, è sì

suscettibile di generalizzazione, ma solo se precisati i contorni operativi dei suoi presupposti, messi in relazione coi principi regolatori del processo esecutivo.

Se non può dunque escludersi, in linea di principio, che un contratto di locazione stipulato dal non proprietario, in un momento precedente o anche successivo al pignoramento, sia opponibile ai creditori, tanto in concreto dipende dal titolo della detenzione del locatore: e a ben vedere, neppure può porsi il problema della autonoma opponibilità di un simile contratto stipulato dal terzo estraneo, perché esso non potrebbe mai essere di per sé opponibile in via autonoma. Infatti, il contratto non potrebbe che ripetere la sua efficacia nei confronti dei creditori (e quindi della procedura, del custode giudiziario e dello stesso aggiudicatario dell'immobile) dalla stessa opponibilità della situazione giuridica da cui deriva, ossia da quella del detentore-locatore.

Rispetto alla occupazione dell'immobile sottoposto a pignoramento, invero, occorre distinguere a seconda che l'occupazione del terzo sia:

- a) *sine titulo*, come nel caso di occupazione abusiva;
- b) con titolo esistente e valido, ma non opponibile ai creditori (come nel caso del comodato, sia esso senza determinazione di durata, e quindi revocabile *ad nutum*, o anche a termine, il che non vincola l'acquirente del bene e, dunque, il custode – arg. ex Cass. n. 11424/1992; Cass. n. 664/2016);
- c) con titolo valido ed opponibile ai creditori.

Nelle prime due ipotesi, accomunate dall'inopponibilità del titolo, questa comporta, in via di diretta derivazione, la caducità della detenzione vantata dal terzo, tanto da giustificarsi l'emissione dell'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.

da parte del giudice dell'esecuzione nei suoi confronti (Cass. n. 9877/2022) e a maggior ragione nei confronti dei suoi aventi causa.

Nella terza ipotesi, invece, ben può accadere che il legittimo detentore possa concedere in locazione il bene anche prima che esso sia assoggettato a pignoramento, e che un tale contratto sia anch'esso opponibile (nei termini poc'anzi chiariti): ciò sul presupposto che il titolo della detenzione a tanto lo abiliti, e nei limiti del titolo stesso (ad es., per l'ipotesi di un contratto di sublocazione di immobile concluso dal conduttore, che l'aveva a sua volta ricevuto da potere di soggetto diverso dal proprietario esecutato, si veda Cass. n. 23508/2022). Se poi una simile locazione venisse stipulata dopo il pignoramento, essa non sarebbe soggetta all'autorizzazione del giudice dell'esecuzione di cui all'art. 559, comma 2, c.p.c., perché vicenda negoziale estranea alla procedura (così la già citata Cass., Sez. Un., n. 11830/2013, in motivazione).

In casi consimili, in sostanza (ed ancora esemplificando), se il terzo detiene il bene in forza di locazione, l'opponibilità e la durata della sublocazione da lui concessa ad altri, prima o dopo il pignoramento, non potrebbero comunque essere più ampie o peggiori rispetto a quelle riferibili al contratto di locazione da cui la stessa sublocazione deriva.

Resta però fermo che, a fronte di un titolo opponibile, il custode che intenda conseguire la disponibilità materiale del bene deve agire con azione ordinaria e nella sussistenza dei relativi presupposti (così, ad es., può intimare lo sfratto per morosità in caso di inadempimento del conduttore), debitamente autorizzato dal

giudice dell'esecuzione, non essendo in tal caso spendibile l'ordine di liberazione, secondo la disciplina complessivamente desumibile dall'art. 560 c.p.c.

3.6.3 - Costituisce quindi aspetto dirimente, ai fini della soluzione della questione in esame, verificare se Saba 84 avesse un titolo di detenzione valido ed opponibile ai creditori: si tratta di analisi invece totalmente trascurata dal Tribunale (e prim'ancora dal giudice dell'esecuzione), giacché dalla sentenza non risulta alcunché sul punto. Può aggiungersi che, anche dalla lettura del controricorso (singolarmente proposto in via congiunta dalla debitrice esecutata e dalla terza detentrica, entrambe rappresentate dalla medesima persona fisica), la stessa Saba 84 omette perfino di indicare a che titolo detenesse gli immobili in questione, di proprietà altrui.

La decisione impugnata, dunque, è in ogni caso errata, perché, dopo essersi anche implicitamente esclusa la sussistenza di vero e proprio possesso in capo a Saba 84 (si veda il passaggio della motivazione in cui si è negata ogni rilevanza all'intervenuto rigetto della domanda di riconoscimento della proprietà dei cespiti in discorso, da detta società esperita nei confronti di Co.Ge.Com.), non è affatto sufficiente – come ha fatto il Tribunale – accertare che la stessa Saba 84 abbia assicurato il pacifico godimento degli immobili ai conduttori (sul presupposto implicito che la sua detenzione, rispetto alla proprietaria Co.Ge.Com., fosse pacifica, nel senso cioè che non fosse esercitata *nec vi nec clam*; non casualmente, si tratta di concetto rievocato dalle controricorrenti in memoria, a sostegno della loro tesi), occorrendo invece verificare se la Saba 84 vantasse un titolo di detenzione che a tanto la abilitasse ed in ogni caso che fosse per di più opponibile ai creditori: il che, in una vicenda in cui l'esecutata è una società

commerciale e il terzo occupante è altra società commerciale, entrambe amministrate dalla medesima persona fisica, assume intuitivamente una valenza ancor più pregnante. Non casualmente, del resto, autorevole dottrina avverte che la locazione d'immobile costituisce uno strumento privilegiato di frode in danno dei creditori.

3.6.4 – Né può condividersi l'ulteriore affermazione della sentenza impugnata, secondo cui nell'oggetto del pignoramento in danno di Co.Ge.Com. non potevano considerarsi rientranti, ai sensi dell'art. 2912 c.c., i canoni in discorso, in quanto frutti *"legittimamente riscossi dai terzi estranei alla procedura esecutiva"*: l'affermazione, in verità, muove dall'equivoco di fondo in cui incorre il Tribunale, laddove mostra di intendere che – ai fini che qui interessano – occupazione *"pacifica"* o *"legittima"* del terzo sia sinonimo di occupazione *"con titolo opponibile"*. Così non è, come s'è già visto.

In realtà, la regola dettata dall'art. 2912 c.c., laddove è stabilito che *"il pignoramento comprende (...) i frutti della cosa pignorata"*, è espressione del principio per cui il pignoramento investe non solo il valore di scambio del bene, ma anche il suo valore d'uso, per il tempo necessario all'espropriazione (così, Cass. n. 12556/1999); ne consegue che l'imposizione del vincolo implica che i suoi effetti si estendono ai canoni di locazione maturati successivamente al suo perfezionamento (Cass. n. 20764/2006). Una volta eseguito il pignoramento immobiliare, dunque, cessa ogni potere del locatore-esecutato, in quanto tale, di incassare i canoni del contratto in essere, spettando tale legittimazione esclusivamente *"al custode, in ragione dei poteri di gestione e amministrazione"*

a lui attribuiti e dalla relazione qualificata con il bene pignorato derivante dall'investitura del giudice" (Cass. n. 8695/2015).

Tuttavia, in estensione dei già visti principi argomentativi della citata Cass., Sez. Un., n. 11830/2013, benché espressamente riferita alle sublocazioni, i canoni delle locazioni stipulate da soggetto estraneo alla procedura non possono considerarsi frutti civili della cosa pignorata, poiché prodotti in dipendenza di un rapporto - in tesi - non coinvolto dal pignoramento; per vero, la legittimità della conclusione dei contratti *a non domino* è questione che riguarda i rapporti tra locatore *non dominus* e suo conduttore: a loro volta, tali contratti sono del tutto estranei alla procedura esecutiva.

Proprio tale reciproca indifferenza, però, se può privare la procedura esecutiva - e per essa i suoi organi - della legittimazione a riscuotere i canoni di sublocazione o (ciò che qui più interessa) i canoni di locazione *a non domino* (e purché non vi sia stato un subentro, a qualunque titolo, degli organi della procedura nel contratto tra il terzo estraneo e il suo conduttore), non la priva tuttavia della legittimazione ad agire nei confronti del medesimo terzo estraneo che non possa ad essa opporre un titolo a giustificazione della disposizione *in alienos* del godimento del bene: ciò o per acquisire l'immediata disponibilità del bene stesso mediante l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., come anche s'è già detto (v. *supra*, par. 3.6.2), oppure per percepire tutte le utilità normalmente ritraibili dal bene espropriato, a titolo quanto meno di indennità di occupazione senza titolo, le cui somme costituiscono invece certamente, com'è noto, frutti civili del bene stesso in quanto pignorato (Cass. n. 924/2013).

Pertanto, se il *non dominus* può avere diritto alla diretta percezione dei canoni delle locazioni da lui stipulate, egli è al contempo obbligato verso la procedura ad indennizzarla della mancata percezione di un'utilità in denaro almeno corrispondente, in applicazione dei principi generali desumibili dalla già citata Cass. n. 9877/2022. In sostanza, se un canone di locazione *a non domino* non può essere percepito direttamente in quanto tale dagli organi della procedura, a meno della prova di un subentro nella posizione contrattuale, comunque il *locator non dominus* - ove non munito *ab initio* di un titolo ad essa opponibile - è tenuto a corrispondere alla procedura stessa un'indennità per averla privata della remunerazione del godimento del bene concesso ad altri.

Non è dunque ipotizzabile che un terzo estraneo alla procedura, privo di titolo opponibile, possa vantare diritti di disposizione circa il godimento del bene pignorato, ad effetti obbligatori, percependone le utilità, senza corrispondentemente "remunerare" la procedura stessa per l'utilizzo del bene: in caso contrario, resterebbe sottratto al vincolo pignoratorio proprio quel valore d'uso che, pure, rientra nell'oggetto del pignoramento, ai sensi dell'art. 2912 c.c.

Tanto esclude che il giudice dell'esecuzione possa legittimamente ordinare *de plano* la restituzione di somme percepite a titolo di godimento del bene staggito, occorrendo una previa valutazione: 1) della sussistenza di un titolo, opponibile alla procedura stessa, in capo al *locator non dominus* per disporre validamente del godimento del bene a favore di estranei; 2) dell'insussistenza di un subentro, a qualunque titolo, degli organi della procedura nella locazione *a non domino*. Con la conseguenza che, in difetto di quel primo titolo, il terzo detentore-

locatore, se pure ha diritto a ricevere dal suo conduttore i canoni, resta però obbligato a versare agli organi della procedura un corrispettivo del godimento del bene di valore almeno pari (ma senza escludere un importo maggiore, se in concreto percepibile) a quello dei canoni che gli spettano.

3.6.5 - Esula dalla presente fattispecie la precisazione delle conseguenze di tale conclusione per il conduttore, cioè colui che ha tolto in locazione il bene dal non proprietario: sebbene dall'interazione dei principi generali appena enunciati possa desumersi che detto conduttore non potrebbe non mantenere un'azione *ex contractu* verso il suo locatore per l'eventuale perdita del godimento del bene a lui concesso, in dipendenza di quanto deciso in sede di processo esecutivo; e che solo se in buona fede (cioè, se ignaro del pignoramento e delle pretese del custode) sarebbe liberato anche nei confronti della procedura in virtù del pagamento dei canoni al suo locatore, senza il rischio di dover corrispondere anche un'indennità o la differenza tra questa ed il canone.

3.6.6 – Tirando le fila del complesso discorso, in nessun caso, dunque, Saba 84 – in epoca successiva al pignoramento degli immobili in discorso eseguito da Intesa Gestione Crediti nel 2000 – avrebbe potuto continuare ad incassare i canoni dei ripetuti contratti di locazione (come pure essa riconosce di aver fatto – v. p. 12 del controricorso), senza corrispondentemente remunerare la procedura, in assenza di valido titolo opponibile che la abilitasse ad un simile potere di disposizione, neppure ritualmente allegato e tanto meno indagato o sommariamente verificato dal giudice dell'esecuzione; a maggior ragione, dunque, neppure avrebbe potuto ipotizzarsi che i canoni stessi fossero stati "*legittimamente riscossi*" dalla medesima Saba 84 (come nella sostanza ritenuto

dal Tribunale di Roma) e men che meno che essa possa oggi avere titolo alla restituzione di quelli frattanto incassati dal custode giudiziario in corso di procedura.

4.1 – Da tutto quanto precede discende dunque, anzitutto, che la disposta sospensione dell'esecuzione non poteva di per sé giustificare l'eliminazione degli effetti degli atti già compiuti (nella specie, l'incasso dei canoni da parte del custode giudiziario). Inoltre, consegue che Saba 84, non risultando avere dedotto valido titolo opponibile e non apparendo alcuna verifica di questo da parte del giudice dell'esecuzione, non era legittimata a concedere a terzi il godimento dei beni pignorati in danno di Co.Ge.Com., con ogni conseguenza sulla carenza di legittimazione all'incasso dei relativi canoni di locazione e tanto meno a ripeterli dagli organi della procedura esecutiva.

Di conseguenza, ha errato il giudice del merito nel ritenere conforme a legge il decreto emesso dal giudice dell'esecuzione in data 2.11.2015, non essendovi ragione di accordare positivo riscontro all'anomala istanza di Saba 84, né avendo questa alcun titolo per la restituzione dei canoni.

5.1 – In relazione alle questioni esaminate, possono quindi pronunciarsi i seguenti principi di diritto:

1) *"In tema di sospensione dell'esecuzione forzata, la norma dettata dall'art. 626 c.p.c. – secondo cui in pendenza della sospensione del processo non può compiersi alcun atto esecutivo, salvo che il giudice dell'esecuzione disponga diversamente – si riferisce non a tutti gli atti in genere, ma soltanto a quelli volti alla progressione della procedura, e cioè alla liquidazione dei beni pignorati, o alla distribuzione del ricavato, fermi restando gli atti già compiuti; ne discende*

che il giudice dell'esecuzione, dopo la sospensione, può adottare atti di natura conservativa o di gestione attiva dei beni pignorati, restando in ogni caso escluso che, qualora i cespiti siano stati locati prima del pignoramento, possa ordinarsi – per effetto della mera sospensione – la restituzione al locatore dei canoni comunque riscossi dal custode giudiziario”;

2) “In materia di esecuzione forzata, il contratto di locazione di immobile stipulato - prima o dopo il pignoramento del bene - da parte del terzo non proprietario, che lo detenga, è valido tra le parti, ma è opponibile al creditore pignorante, ai creditori intervenuti, al custode giudiziario e all'aggiudicatario negli stessi limiti in cui è loro opponibile il titolo della detenzione vantata dal terzo. Pertanto, ove sussista e sia verificata dal giudice dell'esecuzione una tale opponibilità, ferma la legittimazione esclusiva del terzo detentore-locatore, nei rapporti con il conduttore suo avente causa, alla percezione dei canoni che da tale locazione discendono, dal momento del pignoramento il terzo è comunque obbligato al pagamento al custode giudiziario (tanto nel caso che quest'ultimo sia il debitore esecutato quale custode ex lege, quanto in quello che questi sia stato sostituito dal giudice, rispettivamente ai sensi dell'art. 559, commi 1 e 2, c.p.c.) di una somma periodica per il godimento del bene, a titolo di canone di locazione (ove il terzo detenga il bene in forza di locazione conclusa con il proprietario debitore esecutato) o di indennità di occupazione sine titolo (ove egli non vanti titolo opponibile), trattandosi di frutti civili del bene, come tali rientranti nell'oggetto del pignoramento, ex art. 2912 c.c.”.

6.1 – In definitiva, il ricorso principale è accolto e la sentenza impugnata è cassata in relazione, con conseguente travolgimento pure del relativo capo sulle spese ed assorbimento del ricorso incidentale, ad esso relativo.

Poiché non occorrono ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa ex art. 384, comma 2, c.p.c., con l'accoglimento dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. proposta da Italfondario n.q. e conseguente annullamento del decreto emesso dal giudice dell'esecuzione in data 2.11.2015, in quanto illegittimo.

È noto, infatti, che il carattere meramente rescindente dell'opposizione formale impone che la sentenza che quella definisce si limiti alla pronuncia sulla legittimità o meno dell'atto esecutivo opposto, spettando al giudice dell'esecuzione, se il provvedimento è annullato, adottare quelli conseguenti, beninteso in conformità alle ragioni di diritto a base dell'annullamento.

La singolarità della vicenda, generata senz'altro da una richiesta totalmente priva di fondamento avanzata da un soggetto estraneo all'esecuzione, ma avallata dapprima dal giudice dell'esecuzione e poi dal Tribunale, giustifica la compensazione delle spese dell'intero giudizio.

P. Q. M.

la Corte accoglie il ricorso principale e dichiara assorbito l'incidentale; cassa in relazione e, decidendo nel merito, accoglie l'opposizione agli atti esecutivi proposta da Italfondario s.p.a. n.q., annullando il decreto emesso dal giudice dell'esecuzione in data 2.11.2015; compensa le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di cassazione, il giorno