

CORTE DI CASSAZIONE

Immobili pignorati, locazione dal locatore

Anche se la locazione di un bene sottoposto a pignoramento senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, in violazione della legge, non comporta l'invalidità del contratto ma solo la sua inopponibilità ai creditori e all'assegnatario, il contratto in tal modo concluso non pertiene al locatore-proprietario esecutato, ma al locatore-custode, nominato dal Giudice dell'esecuzione, 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. Così la Cassazione con la sentenza n. 13216/2016 del 27/6/2016 che accoglie il ricorso avverso la sentenza con cui la Corte d'appello di Roma aveva invece ritenuto che, in forza di contratto di locazione dell'immobile oggetto di esecuzione forzata stipulato in data successiva al pignoramento dell'immobile stesso ed in difetto della prescritta autorizzazione del giudice dell'esecuzione, il locatore proprietario avesse diritto al pagamento dei canoni afferenti l'immobile locato.

Tale principio è stato ribaltato dalla Cassazione. Secondo i giudici, infatti, per effetto dello spossessamento conseguente al pignoramento e dell'effetto estensivo previsto dall'art. 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. Fermo restando che, ai sensi dell'art. 559 c.p.c. col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e che, su istanza del creditore, può essere nominato custode un terzo, anche nell'ipotesi in cui il locatore-proprietario resti custode, lo stesso comunque «dopo il pignoramento, perde la legittimazione sostanziale sia a richiedere al locatario il pagamento dei canoni... sia per ogni altra azione, perchè, 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». Secondo la Corte, infatti, 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, dal momento che la titolarità di tali azioni non è correlata a 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.

Federico Unnia

—© Riproduzione riservata—

