



PROCURA GENERALE

della Corte di cassazione

Terza Sezione civile

Udienza pubblica del 15 febbraio 2022

Ricorso R.G. n. 25309 2019; n. 2 del ruolo

Rel. Cons. De Stefano

**Conclusioni del P.M. ex art. 23, comma 8-bis, d.l. n. n. 137 del 2020, inserito
dalla legge di conversione n. 176 del 2020**

IL SOSTITUTO PROCURATORE GENERALE

Letti gli atti;

premesso che per la compiuta esposizione del fatto e della vicenda processuale
l'Ufficio rinvia alla pronuncia e al contenuto dei documenti di parte in atti,

osserva

I fatti ancora rilevanti ai fini delle presenti conclusioni possono essere sintetizzati come
segue:

La presente controversia è stata promossa da Loredana Lombardo che, con opposizione
agli atti esecutivi, ha impugnato l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato

emesso dal giudice dell'esecuzione promossa in danno dei debitori esecutati Luigi Lombardo e Giovanna Di Laura;

il Tribunale di Sulmona ha rigettato l'opposizione rilevando che il giudice dell'esecuzione, riscontrata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 2923 co. 3 c.c., può emettere l'ordine di liberazione.

La ricorrente denuncia l'illegittimità della sentenza affermando che:

l'art. 2923 c.c. configura una causa di "inefficacia soggettiva" del contratto di locazione prevista per tutelare esclusivamente colui che, in virtù della vendita forzata, abbia acquistato un bene locato in virtù di contratto opponibile; tale disposizione non opera, pertanto, se l'acquirente non abbia formulato istanza in tal senso;

l'ordine di liberazione non può essere emanato se non sia stata previamente accertata in un processo di cognizione ordinario la sussistenza dei presupposti cui è subordinata l'operatività dell'art. 2923 co. 3 c.p.c..

anche a voler ammettere che l'ordine di liberazione potesse essere emesso prima dell'aggiudicazione, il Tribunale di Sulmona avrebbe dovuto esaminare nel merito la fondatezza delle contestazioni svolte dalla Lombardo.

Le questioni poste all'attenzione della Corte sono le seguenti.

È necessario innanzitutto stabilire se l'inefficacia soggettiva del contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento possa operare a vantaggio del ceto creditorio prima che la vendita forzata si sia perfezionata;

occorre, in ogni caso, valutare se, nel caso previsto dall'art. 2923 co. 3 c.c., l'ordine di liberazione possa essere emanato dal giudice dell'esecuzione all'esito di una verifica sommaria o debba piuttosto essere preceduto dall'espletamento di una azione ordinaria.

Il ricorso è infondato e non può essere accolto.

Con riferimento alla prima questione, giova rilevare che non vi sono ragioni per escludere che l'inefficacia soggettiva del contratto di locazione nel caso previsto dall'art. 2923 co. 3 c.c. possa essere fatta valere prima della conclusione della fase di liquidazione giudiziale e, dunque, in epoca antecedente alla individuazione dell'acquirente.

Diversi argomenti inducono a tale conclusione.

In via assolutamente preliminare va rimarcato che l'art. 2923 c.c. regola il rapporto tra locazione e vendita forzata adattando la disciplina generale dettata dagli artt. 1599 e 1600 c.c. alle peculiarità del processo esecutivo.

Tanto si ricava dal fatto che, in deroga ai principi generali, l'art. 2923 co. 3 c.c. prevede che il diritto del conduttore titolare di un contratto avente data certa anteriore alla vendita forzata (ed al pignoramento che la precede), sia "recessivo" quando il canone pattuito si riveli talmente incongruo da lasciar presumere l'esistenza di manovre fraudolente.

In presenza di determinate condizioni, ed a seguito di uno specifico provvedimento giurisdizionale, l'immobile pignorato, benchè oggetto di una locazione astrattamente opponibile, può, dunque, essere posto in vendita come se fosse libero, così da risultare molto più appetibile per la platea dei potenziali interessati.

Tali preliminari rilievi consentono, dunque, di affermare che l'art. 2923 c.c. configura una disposizione improntata alla salvaguardia di interessi pubblicistici generali.

Nel perseguire l'obiettivo di favorire che la vendita forzata si svolga con il massimo realizzo, l'art. 2923 co. 3 c.c., detta, invero, una disciplina che in ultima analisi mira a garantire l'effettività della tutela giurisdizionale esecutiva.

Partendo da quanto sin qui rilevato, l'art. 2923 c.c. non può che essere interpretato tenendo conto della sua *ratio*.

Sebbene, l'art. 2923 co. 3 c.c. stabilisca che "*l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*" e quantunque il suo tenore letterale possa a prima lettura rivelarsi suggestivo, non vi sono ragioni per sostenere che la tutela apprestata dalla disposizione in esame preservi esclusivamente l'interesse specifico e particolare dell'aggiudicatario.

E', infatti, ragionevole sostenere che, menzionando l'acquirente, l'art. 2923 co. 3 c.c. non faccia altro che confermare che la locazione a prezzo vile non può operare in pregiudizio del processo esecutivo e, dunque, a svantaggio innanzitutto dei creditori che promuovono la vendita forzata e poi dell'acquirente che ad essi subentra.

Muovendo da quanto sin qui considerato, è allora ragionevole ipotizzare che, ben prima dell'aggiudicazione, il custode giudiziario abbia il potere di promuovere le eventuali iniziative riconducibili all'art. 2923 co. 3 c.c..

La soluzione sin qui propugnata è, peraltro, quella che meglio si attaglia all'attuale ripensamento dell'istituto della custodia giudiziaria, la cui valorizzazione ha costituito un vero e proprio volano delle vendite giudiziarie.

Giova per completezza, rimarcare che la tesi del ricorrente secondo cui non è possibile attribuire al custode giudiziario il potere di promuovere l'iniziativa di cui all'art. 2923 co. 3 c.c. prima dell'aggiudicazione non trova alcun appiglio normativo neppure richiamando l'art. 560 co. 3 c.p.c..

Secondo il ricorrente sarebbe illogico ipotizzare che il custode giudiziario possa assumere un'iniziativa ai sensi dell'art. 2923 co. 3 c.c. in danno del conduttore titolare di una locazione avente data certa anche in considerazione del fatto che l'ordine di liberazione non potrebbe essere emanato prima dell'aggiudicazione neppure in danno dei terzi che occupano l'immobile pignorato senza titolo.

Tale prospettazione non merita condivisione.

Dal tenore letterale dell'art. 560 c.p.c. si ricava, infatti, implicitamente che il giudice dell'esecuzione ha il potere di ingiungere in ogni momento a coloro che utilizzano l'immobile pignorato senza titolo opponibile alla procedura di rilasciarlo nella disponibilità del custode giudiziario.

Induce a tale conclusione innanzitutto il rilievo secondo cui l'ipotesi in cui l'immobile pignorato è occupato da terzi senza titolo è del tutto sovrapponibile tanto al caso in cui l'immobile pignorato sia "libero" che al caso in cui esso sia nella disponibilità del debitore che non lo abbia destinato a propria abitazione.

Conforta tale ricostruzione la *ratio* dell'art. 560 c.p.c. che mira a garantire, ove non sussistano situazioni giuridiche meritevoli di tutela, l'anticipata liberazione degli

immobili pignorati onde rendere possibile la loro sollecita e proficua collocazione sul mercato.

Resta a questo punto da valutare se, in virtù dell'iniziativa del custode giudiziario, il giudice dell'esecuzione, accertata la viltà del canone, possa emanare un ordine di liberazione o debba, piuttosto, limitarsi ad autorizzare l'esercizio di una azione ordinaria.

Due sono le soluzioni prospettabili:

se si afferma che il contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento che preveda la corresponsione di un canone vile è inopponibile *tout court* al processo esecutivo non vi sono ragioni per negare che il giudice dell'esecuzione possa emanare l'ordine di liberazione, dopo aver riscontrato, con valutazione sommaria, la sussistenza delle condizioni enunciate dall'art. 2923 co. 3 c.c.;

se si sostiene al contrario che il contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento può rivelarsi inopponibile solo all'esito di una pronuncia giudiziale che ordini il rilascio, previo accertamento giurisdizionale della sussistenza dei presupposti per l'operatività dell'art. 2923 co. 3 c.c., la emanazione dell'ordine di liberazione deve ritenersi preclusa.

La tesi preferibile è quella secondo cui l'ordine di liberazione non può essere emesso nei casi previsti dall'art. 2923 co. 3 c.c..

Quantunque la disposizione richiamata preveda l'inopponibilità della locazione a canone vile, non sembra che l'inefficacia del contratto operi a prescindere dall'esercizio di una azione ordinaria di cognizione.

E', invece, ragionevole affermare che tale inopponibilità presupponga il riscontro della sussistenza delle condizioni previste dall'art. 2923 co. 3 c.c. da espletarsi nell'ambito di un processo che assicuri il contraddittorio tra le parti interessate.

Muovendo da quanto sin qui esposto, e venendo alla fattispecie concreta, il ricorso appare infondato.

Non meritano accoglimento le censure svolte per sostenere che l'iniziativa del custode giudiziario è subordinata alla scelta dell'acquirente e va, pertanto, procrastinata all'esito della vendita forzata.

Nonostante si sia ritenuta preferibile la tesi secondo cui l'iniziativa del custode giudiziario ex art. 2923 co. 3 c.c. debba estrinsecarsi nella richiesta di autorizzazione all'esercizio di una azione giudiziaria ordinaria, il ricorso non può considerarsi fondato neppure in relazione alla censura svolta in relazione a tale secondo profilo.

A ben vedere, infatti, il ricorrente non sostiene che, ai fini e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c., sia preclusa l'emanazione dell'ordine di liberazione ma afferma che l'ordine di liberazione presuppone il preventivo esercizio di una azione ordinaria. Tale soluzione non è, però, percorribile in quanto i due strumenti processuali sono inconciliabili.

E', infine, inammissibile la censura svolta per sostenere che il Tribunale di Sulmona avrebbe dovuto decidere l'impugnazione esaminando nel merito la sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 2923 co. 3 c.c. perchè sarebbe stato onere della ricorrente riportare il contenuto dei suoi scritti difensivi onde dimostrare di non aver mai rinunciato alle domande svolte con il ricorso introduttivo.

Per quanto precede, il ricorso va rigettato.

Il rappresentante della Procura generale

Per questi motivi

chiede che la Corte rigetti il ricorso.

Roma,

Il sostituto procuratore generale

dott. Anna Maria Soldi