

Cass., civ. sez. III, del 29 aprile 2015, n. 8695

4. I suddetti motivi meritano accoglimento nei termini che seguono.

4.1. La normativa di riferimento risulta correttamente individuata da parte ricorrente: nell'art. 65, comma 1 cod. proc. civ. («la conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati (...) sono affidati a un custode...»), nell'art. 559, comma 1 cod. proc. civ. («col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze e i frutti, senza titolo a compenso»), nell'art. 560, commi 1 e 2 cod. proc. civ. («il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto» della gestione, risultando agli stessi «fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione»), nell'art. 2912 cod. civ. («il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata») in correlazione con l'art. 820 cod. civ., in ragione del quale sono compresi nel pignoramento anche i frutti civili, tra i quali rientra «Il corrispettivo delle locazioni».

Orbene non solo sul piano soggettivo dell'ambito dei poteri, attribuiti al custode, ma anche sul piano oggettivo dell'estensione del pignoramento, le norme richiamate, da cui totalmente prescinde la decisione impugnata, escludono che il titolare del bene pignorato possa, pur dopo il pignoramento, continuare a riscuotere, come tale, i canoni della locazione del bene pignorato; e ciò a prescindere dalla circostanza che la locazione sia o meno opponibile alla procedura. In particolare il potere di amministrazione, conferito al custode dall'art. 65 cod. proc. civ., il divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione (art. 560 cod. proc. civ.), nonché l'interesse del creditore procedente, che potrebbe essere seriamente compromesso sia dalla locazione del bene pignorato (dove le cautele apprestate dal cit. art. 560 cod. proc. civ.) sia dall'esercizio (o dal mancato esercizio) da parte del debitore delle azioni che da esse discendono, convergono, tutti, nell'attribuire al solo custode la legittimazione sostanziale a richiedere tanto il pagamento dei canoni, quanto ogni altra azione che scaturisce dai poteri di amministrazione e gestione del bene.

4.2. In tale prospettiva questa Corte di legittimità ha già avuto modo di precisare che il proprietario-locatore di un immobile pignorato, che ne sia stato nominato custode, è legittimato a promuovere le azioni scaturenti dal contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile stesso solo nella sua qualità di custode e non in quella di proprietario locatore, essendo il bene a lui sottratto per tutelare le ragioni del terzo creditore; con la conseguenza che, se nell'atto introduttivo del giudizio il proprietario locatore non abbia speso la suddetta qualità, la domanda va dichiarata inammissibile (Cass. 21 giugno 2011, n. 13587); anche perché, se così non fosse, l'effetto sarebbe quello che, a richiesta del creditore esecutante, il proprietario-locatore, avendo ottenuto una pronuncia nella sua qualità originaria, potrebbe opporsi al versamento delle somme riscosse e, a fronte di tale rifiuto, il creditore dovrebbe iniziare una nuova procedura al fine di non vedersi sottratti i frutti della cosa pignorata.

Invero, dopo il pignoramento, pur permanendo l'identità del soggetto, muta il titolo del possesso da parte del proprietario-locatore e debitore, in quanto ogni sua attività costituisce conseguenza del

potere ex art. 559 cod. proc. civ. di amministrazione e gestione del bene pignorato, di cui egli continua ad avere il possesso solo in qualità di organo ausiliario del giudice dell'esecuzione.

4.3. La tesi, sposata dalla decisione impugnata, in ragione del quale tale ordine concettuale non varrebbe nel caso di locazione non autorizzata - oltre a postulare, senza alcun valido fondamento logico-giuridico, nei confronti dell'occupante del bene un doppio titolo di pagamento, per occupazione sine titolo nei confronti della procedura e per canone di locazione nei confronti del proprietario-locatore, debitore pignorato - mostra tutta la sua criticità solo che si considerino le conseguenze paradossali che essa comporta, e in primis quella di incentivare la stipula di locazioni senza autorizzazione del G.E., posto che (in tesi) solo in tal caso il proprietario-locatore potrebbe far propri i canoni di locazione.

Soprattutto la decisione impugnata valorizza un dato, quello della valenza inter partes della locazione non autorizzata, che potrebbe rilevare solo in caso di sopravvivenza della locazione a seguito dell'estinzione della procedura, prescindendo totalmente dal considerare che, per effetto dello spossessamento, conseguente al pignoramento e dell'effetto estensivo previsto dall'art. 2912 cod. civ., 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.

Va, dunque, qui ribadito che, anche se la locazione di un bene sottoposto a pignoramento senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, in violazione dell'art. 560 cod. proc. civ., 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).

Il dato rilevante non è, infatti, quello su cui la Corte di appello ha fondato la sua decisione - e, cioè, che, nella specie, il curatore non sia subentrato nel rapporto di locazione - quanto, piuttosto, quello della titolarità dei poteri di gestione e amministrazione dei beni pignorati e, correlativamente, della titolarità delle azioni che discendono da quel potere, che non è correlata ad un titolo convenzionale o unilaterale (la proprietà del bene e/o il contratto di locazione), bensì ad una relazione con il bene pignorato, qualificata come "custodia" in forza dell'investitura del giudice.