

### **Pignoramento – contratto di locazione – azioni esperibili – limiti**

*Per effetto dello spossessamento conseguente al pignoramento e dell'effetto estensivo previsto dall'art. 2912 c.c., il debitore esecutato perde il diritto di gestire e amministrare (se non in quanto custode) il bene pignorato ed il diritto di far propri i relativi frutti civili. Per cui, il locatore, debitore esecutato, di un bene sottoposto a pignoramento 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. La titolarità di tali azioni, invero, 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. Le azioni scaturenti dall'anzidetto contratto devono, peraltro, essere esercitate dal custode anche in caso di locazione non autorizzata.*

#### **Tribunale di Trani, sentenza del 7.2.2019**

*...omissis...*

Non appare superfluo rilevare che l'opposizione ad un decreto ingiuntivo emesso per un credito nascente da un rapporto locatizio (e tale è, incontestabilmente, il caso di specie) deve proporsi, a norma degli artt. 447 bis e 414-415 c.p.c., nelle forme del ricorso, da depositarsi in cancelleria entro il termine perentorio (ex art. 641 c.p.c.) di quaranta giorni dalla notifica dell'ingiunzione.

Ove, invece, risulti erroneamente spiegata con atto di citazione, questo può - in ossequio ad un principio di conservazione degli atti processuali - convertirsi in ricorso e produrne gli effetti alla sola condizione di essere depositato in cancelleria nel predetto termine, a pena di inammissibilità dell'opposizione, non essendo sufficiente che entro tale data sia stato comunque notificato alla controparte (in tal senso, ex pluribus, Cass., ord., 19.9.2017, n. 21671; Cass., ord. 29.12.2016 n. 27343). Ebbene, facendo buon governo degli esposti principi, è agevole affermare la tempestività della presente opposizione, in quanto proposta con atto di citazione depositato in cancelleria in data 4.11.2016 entro il termine di quaranta giorni dalla notifica del decreto ingiuntivo, compiuta 30.10.2016.

L'opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione, nel quale il giudice deve accertare la fondatezza della pretesa fatta valere dall'opposto, che si atteggia quale attore da un punto di vista sostanziale. Ne consegue che la

regola di ripartizione dell'onere della prova, in applicazione del principio generale di cui all'art. 2697 c.c., si atteggia in modo tale per cui la prova del fatto costitutivo del credito incombe sul creditore opposto che fa valere un diritto in giudizio ed ha, quindi, il compito di fornire gli elementi probatori a sostegno della propria pretesa, mentre il debitore opponente da parte sua dovrà fornire la prova degli eventuali fatti impeditivi, modificativi o estintivi del diritto del credito.

sssss in qualità di locatrice chiede il pagamento dei canoni di locazione di un immobile pignorato sul quale pende una procedura esecutiva immobiliare.

Come noto, per effetto dello spossessamento conseguente al pignoramento e dell'effetto estensivo previsto dall'art. 2912 c.c., il debitore esecutato perde il diritto di gestire e amministrare (se non in quanto custode) il bene pignorato ed il diritto di far propri i relativi frutti civili. Per cui, il locatore, debitore esecutato, di un bene sottoposto a pignoramento 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. La titolarità di tali azioni, invero, 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. Le azioni scaturenti dall'anzidetto contratto devono, peraltro, essere esercitate dal custode anche in caso di locazione non autorizzata (arg. ex Cass. 27.6.2016, n. 13216).

La Suprema Corte 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, perchè 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" (in tal senso, Cass. 21.6.2011, n. 13587).

Ciò posto occorre verificare se, nel caso di specie, la "sssss proprietaria dell'immobile, fosse legittimata alla riscossione dei canoni in quanto custode dello stesso.

La qualifica di custode del compendio immobiliare pignorato costituisce un fatto costitutivo della pretesa creditoria, la cui prova incombeva sulla Società opposta.

Tale prova, però, non è stata fornita, essendosi limitata l'opposta ad asserire l'esistenza della sua nomina a custode senza produrre in giudizio il relativo provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

Né ha alcun rilievo la circostanza secondo cui l'immobile sarebbe sottratto al vincolo di indisponibilità ex art. 560 c.p.c., in quanto concesso in locazione il 12.6.2012 ad O.M., ovvero prima del pignoramento.

Successivamente, con contratto di locazione stipulato il 13.6.2012 e registrato il 16.5.2016, la locatrice Msssss. concesse in sublocazione il predetto bene alla Blue Power, la quale, a sua volta, con contratto del 21.6.2012, registrato il 18.5.2016, lo concesse in sublocazione all'odierna opposta.

Non ci si può esimere dal rilevare che, ai sensi dell'art. 2704 c.c., i due contratti di sublocazione, di fatto, sono inopponibili alla "Tsss in quanto la data di registrazione è

successiva a quella del contratto di locazione stipulato fra quest'ultima e la "Issssl.", registrazione avvenuta in data 24.3.2015.

Non può attribuirsi rilievo equipollente alla registrazione all'apposizione del timbro postale, presente sul contratto di locazione del 13.6.2012 e del 21.6.2012, in quanto entrambi i contratti sono redatti su fogli separati, di cui solo il primo recante l'apposizione del timbro postale. Non vi è, dunque, certezza della contestualità della formazione delle scritture e la dipendenza necessaria delle clausole contenute nel foglio timbrato da quelle presenti negli altri fogli (arg. ex. Cass. 5.1.1966, n. 91; in senso conforme Cass. 30.5.1969, n. 1910; Cass. 19.6.1963, n. 1694; da ultimo Cass. ord. 16.2.2017, n. 4104).

L'art. 560 secondo comma c.p.c. pone in capo al custode e al debitore un divieto assoluto ed inderogabile di concedere in locazione il bene senza l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. Nel caso di specie, è pacifico che la "I. s.r.l.", debitrice e proprietaria del bene, abbia stipulato un contratto di locazione con l'odierno opponente senza alcuna autorizzazione.

In altri termini, l'esistenza di un contratto di locazione, precedente al pignoramento, in virtù del quale il locatore abbia concesso in sublocazione al debitore o ad un terzo l'immobile pignorato, non elide il divieto di disposizione del bene, poiché sia il canone di locazione che quello di sublocazione sono frutti della cosa pignorata e, in quanto tali, facenti parte della massa attiva della procedura, ai sensi dell'art. 2912 c.c., di cui il debitore, custode ed il terzo non possono disporre.

Per tali ragioni, dunque, l'opposizione deve essere accolta con conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto.

La valutazione di soccombenza, ai fini della condanna alle spese, va rapportata all'esito finale della lite anche nell'ipotesi di giudizio seguito ad opposizione ex art. 645 cod. proc. civ. (in tal senso, Cass. 12.5.2015, n. 9587). Nel caso di specie, dunque, le spese del giudizio devono porsi a carico del creditore opposto e sono liquidate in dispositivo mediante applicazione dei parametri medi previsti dal D.M. n. 55 del 2014. P.Q.M.

Il Tribunale di Trani, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sull'opposizione a decreto ingiuntivo n. 1674/2014 proposta da "dd con citazione notificata il 2.11.2016 e depositata il 4.11.2016 nei confronti di ddd

1) accoglie l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. 1674/2016 emesso dal Tribunale di Trani in data 6.10.2016;

2) condanna "I. ddd." al pagamento in favore di dddd" delle spese del giudizio quantificate in Euro 145,50 per esborsi ed Euro 4.835,00 per compensi professionali, oltre oneri accessori.

Così deciso in Trani, il 7 febbraio 2019.

Depositata in Cancelleria il 7 febbraio 2019.