

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCO DE STEFANO - Presidente -
Dott. MARCO ROSSETTI - Consigliere -
Dott. AUGUSTO TATANGELO - Consigliere -
Dott. RAFFAELE ROSSI - Consigliere -
Dott. GIOVANNI FANTICINI - Consigliere Rel. -

**Esecuzione immobiliare
- Liberazione dell'im-
mobile - Titoli oppo-
nibili alla procedura.**

Ad. 7/3/2023 CC

R.G.N. 7834/2021

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 7834/2021 R.G.

proposto da

LA STALLA DI
ciliata in

SIMONE & C. S.A.S., elettivamente domi-

- ricorrente -

contro

CASSA RAIFFEISEN SCHLERN-ROSENGARTEN S.C., rappresentata e
difesa dall'avv.

t

- controricorrente -

e contro

DIMITRI

- intimato -



avverso la sentenza n. 4/2021 della CORTE D'APPELLO di TRENTO, depositata il 12/01/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 7/3/2023 dal Consigliere Dott. GIOVANNI FANTICINI.

FATTI DI CAUSA

1. Nella procedura espropriativa immobiliare promossa dalla Cassa Raiffeisen Schlern-Rosengarten s.c. contro Enzo, Paolo e Giuseppe la società La Stalla di Simone & C. s.a.s. - unitamente agli esecutati (che, con lo stesso atto, avanzavano distinti motivi di opposizione) proponeva opposizione ex artt. 615 e 617 cod. proc. civ.; sosteneva l'opponente di godere dell'immobile pignorato (in data 2/4/2012) in forza di contratto di locazione anteriore all'inizio del processo esecutivo (registrato il 13/1/2010), di aver appreso della pendenza della procedura solo dopo l'aggiudicazione e, in conclusione, che dall'opponibilità del contratto derivava l'invalidità dell'aggiudicazione stessa, del decreto di trasferimento e dell'ordine di liberazione emessi dal giudice dell'esecuzione.

2. Nella fase endoesecutiva il giudice dell'esecuzione rilevava che il contratto di locazione era stato segnalato dall'esperto stimatore e che, tuttavia, il negozio era inopponibile perché stipulato "a canone vile" (ex art. 2923, comma 3, cod. civ.); il collegio di reclamo confermava tali statuizioni.

3. Nel giudizio di merito, il Tribunale di Trento, con la sentenza n. 912 del 22/11/2019, rigettava le domande dell'opponente.

4. La società La Stalla, Enzo, Paolo, e Giuseppe proponevano appello, che veniva in parte respinto e in parte dichiarato inammissibile. Per quanto qui ancora rileva, con la sentenza n. 4 del 12/1/2021, la Corte d'appello di Trento statuiva l'inammissibilità dell'impugnazione della società riguardante i pretesi vizi di comunicazione/notificazione di atti della procedura, in quanto le



relative statuizioni del giudice di primo grado erano insuscettibili di appello ex art. 618 cod. proc. civ.; esplicitamente la Corte territoriale affermava l'ammissibilità del gravame nella parte, asseritamente non riconducibile all'art. 617 cod. proc. civ., in cui la società La Stalla contestava la decisione riguardante l'opponibilità del contratto di locazione; tuttavia, il motivo d'appello era respinto, dovendosi condividere il giudizio del Tribunale che, anche sulla scorta della perizia di stima, aveva ritenuto inopponibile ex art. 2923, comma 3, cod. civ. la locazione ad uso commerciale (ristorazione) di un cespite di 80 mq., ubicato in una rinomata località turistica (Canazei), ad un canone di 500 Euro annui; respingeva, poi, le ulteriori doglianze dell'appellante circa l'oggetto del contratto ed altre pattuizioni, non risultanti dal testo contrattuale e, comunque, irrilevanti.

5. Avverso tale decisione la società La Stalla proponeva ricorso per cassazione, basato su due motivi; resisteva con controricorso la Cassa Raiffeisen Schlern-Rosengarten s.c., mentre non spiegava difese nel giudizio di legittimità l'aggiudicatario Dimitri rimasto intimato. Le parti hanno depositato memorie ex art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

6. All'esito della camera di consiglio del 7 marzo 2023, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-bis.1, comma 2, cod. proc. civ.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente si rileva che, in base ai principî affermati da Cass., Sez. U, Ordinanza n. 6826 del 22/03/2010 (e successive conformi), può prescindere dalla verifica della corretta instaurazione del contraddittorio nei confronti degli esecutati, già parti processuali nei gradi di merito.

2. Sempre in via preliminare si osserva che la sentenza impugnata contiene un'espressa affermazione circa l'ammissibilità dell'appello



avanzato dall'odierna ricorrente e nessuna censura è stata svolta sul punto; la formazione del giudicato su detta statuizione preclude, perciò, a questa Corte ogni rilievo, ancorché sia evidentemente erronea la qualificazione come opposizione ex art. 615 cod. proc. civ. del rimedio proposto dall'aggiudicatario avverso l'ordine di liberazione (in proposito, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 9877 del 28/03/2022).

3. Col primo motivo, formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la ricorrente denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 2923 e 2929 cod. civ., perché la decisione del giudice dell'esecuzione – confermata anche nell'appello – relativamente all'inopponibilità della locazione era stata adottata *ex officio*, precludendo al locatario il diritto di difesa, peraltro senza un compiuto accertamento dei presupposti applicativi del terzo comma del citato art. 2923 o, comunque, con pretermissione di importanti elementi probatori atti a dimostrare la congruità del canone pattuito; ciò facendo, secondo il ricorso, la Corte di merito avrebbe attribuito tutela all'aggiudicatario anche oltre i limiti dell'art. 2929 cod. civ.; infine, la ricorrente dubita della legittimità costituzionale dell'art. 2923, comma 3, cod. civ., perché in contrasto con gli artt. 41 e 24 Cost., e dell'art. 2929 cod. civ., per contrasto con l'art. 42 Cost.

4. La censura è infondata.

5. Contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente, il giudice dell'esecuzione ha il potere-dovere di esaminare *ex officio* i titoli di godimento eventualmente opponibili alla procedura, sia nel momento in cui provvede a determinare il prezzo-base dell'immobile o a dare (doverosamente) indicazioni ai potenziali acquirenti sul suo stato di occupazione (dato che l'altrui godimento, se opponibile, incide significativamente sul valore del cespite e, di contro, l'aggiudicatario confida e ripone un legittimo affidamento nella sua liberazione, la quale costituisce «regola generale nelle espropriazioni immobiliari», come statuito da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 9877 del 28/03/2022, Rv.



664400-01), sia, soprattutto, quando è chiamato ad emettere l'ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. civ., provvedimento che, ovviamente, non viene emanato in caso di ritenuta opponibilità del titolo vantato dal terzo.

6. A riguardo si osserva che l'ordine di liberazione, provvedimento da cui ha tratto origine l'opposizione della società La Stalla, è stato emesso a norma dell'art. 560 cod. proc. civ. nella formulazione vigente tra il 3 luglio 2016 (art. 4, comma 1, lett. d), D.L. 3/5/2016, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla Legge 30/6/2016, n. 119) e il 13 febbraio 2019 (art. 4, comma 2, D.L. 14/12/2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11/2/2019, n. 12) e che nella versione della norma applicabile alla fattispecie in esame (ma anche in quella da ultimo introdotta col d.lgs. 10/10/2022, n. 149) l'ordine è suscettibile di opposizione agli atti esecutivi del terzo.

7. Proprio il testo della disposizione *ratione temporis* vigente («Per il terzo che vanta la titolarità di un diritto di godimento del bene opponibile alla procedura, il termine per l'opposizione decorre dal giorno in cui si è perfezionata nei confronti del terzo la notificazione del provvedimento») dà conferma – ma la conclusione vale anche per la norma oggi applicabile, come da ultimo novellata dal d.lgs. n. 149 del 2022 – che al terzo è consentito di esplicitare compiute difese, sia contrastando, in fase endoesecutiva e nell'immediatezza, il sommario accertamento del giudice dell'esecuzione, sia, nel prosieguo, nel giudizio di merito a cognizione piena.

8. Tra le valutazioni demandate al giudice della procedura espropriativa rientra anche il sindacato sull'opponibilità della "locazione a canone vile" (art. 2923, comma 3, cod. civ.).

Come già statuito da questa Corte – Cass., Sez. 3, Sentenza n. 9877 del 28/03/2022, Rv. 664400-02, pronuncia alla quale il Collegio convintamente intende dare continuità – «La locazione "a canone vile" stipulata in data anteriore al pignoramento non è opponibile



all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. ed è inopponibile anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l'interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo e, quindi, per un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento, col peculiare regime di efficacia "*ultra partes*" di quest'ultimo: ne consegue che è pienamente legittima l'emanazione diretta, da parte del giudice dell'esecuzione, dell'ordine di liberazione - con la successiva attuazione da parte del custode e senza che sia necessario munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva - avvalendosi delle stesse inopponibilità previste per l'aggiudicatario, potendo i vari soggetti coinvolti o pregiudicati da tale provvedimento trovare tutela delle loro ragioni nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi.».

9. L'esame dei presupposti fattuali ex art. 2923, comma 3, cod. civ. spetta, dunque, al giudice dell'esecuzione (ed eventualmente al giudice dell'opposizione) e una loro rivalutazione (che il ricorso sostanzialmente domanda) è seccamente esclusa nel giudizio di legittimità, nel quale possono, al più, essere vagliate - nei limiti dell'art. 360 cod. proc. civ. - la logicità e legittimità della decisione assunta dai giudici di merito; nella specie, anche a voler prescindere dai profili di inammissibilità del ricorso (laddove si sottopongono a questa Corte circostanze di fatto asseritamente non considerate), si rileva che la decisione della Corte d'appello di Trento richiama ed espone, diffusamente e adeguatamente, gli elementi che hanno giustificato il giudizio di "viltà" del canone pattuito, con argomenti non solo scevri da vizi logici o giuridici, ma anche ben più che plausibili.

10. Del tutto incomprensibile è il richiamo dell'art. 2929 cod. civ., disposizione volta a preservare l'aggiudicatario da vizi della procedura e che non ha alcuna attinenza con la decisione impugnata; del resto, l'inopponibilità alla procedura esecutiva della locazione a



canone vile è funzionale all'efficiente sviluppo di quella, di cui la tutela dell'aggiudicatario è solo un effetto e, al contempo, uno strumento.

11. In base a quanto esposto, è evidente, infine, la manifesta infondatezza dell'eccezione di illegittimità costituzionale sollevata dalla società ricorrente: l'art. 2929 cod. civ. è norma irrilevante in questo giudizio; quanto all'art. 2923, comma 3, cod. civ., la disposizione né impedisce al conduttore di esercitare il diritto di difesa (per le ragioni sopra illustrate), né ostacola l'impresa privata, trattandosi di norma che, al contrario, mira a salvaguardare il diritto al recupero del credito (che gode di tutela costituzionale e anche sovranazionale; sul punto, diffusamente, Cass., Sez. U, Sentenza n. 28387 del 14/12/2020, in motivazione) da iniziative economiche caratterizzate da intenti frodatori o, comunque, lesive delle ragioni creditorie.

12. Col secondo motivo si denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la violazione o falsa applicazione degli artt. 91 e 97 cod. proc. civ., per essere stata confermata la solidarietà di tutti gli oppositori e appellanti nell'obbligazione di rifusione delle spese avversarie.

13. Secondo la giurisprudenza di legittimità, la condanna di più parti soccombenti al pagamento in solido può essere pronunciata anche nel caso in cui sussista una «mera comunanza di interessi», la quale può essere desunta dalla «convergenza di atteggiamenti difensivi» (Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 1650 del 19/01/2022, Rv. 663943-02; Cass., Sez. 6-3, Ordinanza n. 9063 del 02/04/2019, Rv. 653446-01; Cass., Sez. 3, Sentenza n. 27476 del 30/10/2018, Rv. 651335-01).

Nella sentenza impugnata manca una espressa motivazione sulle ragioni a sostegno della condanna solidale alla rifusione delle spese.

Tuttavia, si ricava agevolmente che la Corte d'appello ha ritenuto, quantomeno implicitamente, che le difese degli oppositori (oltre a La



Stalla, gli esecutati Enzo, Paolo e Giuseppe fossero caratterizzate da un comune interesse: nella pronuncia si legge, infatti, che gli «appellanti hanno unitariamente a suo tempo proposto "ricorso ex artt. 615 e/o 617 c.p.c.", prospettando peraltro "ragioni di connessione" ed "un'ipotesi di litisconsorzio per cumulo di domande e comunque facoltativo" ... e pure unitariamente hanno poi promosso con il rito ordinario il giudizio di merito: ed unitariamente la causa è stata trattata ... benché la posizione de La Stalla s.a.s. fosse almeno parzialmente distinta da quella degli altri tre opposenti».

La mancanza di un'esplicita motivazione sulla predetta questione è irrilevante ai fini della cassazione della sentenza, perché il giudice del merito è comunque pervenuto ad un'esatta conclusione; questa Corte ha, infatti, il potere di correggere e integrare la motivazione (Cass., Sez. U, Sentenza n. 2731 del 02/02/2017, Rv. 642269-01) e, in base agli elementi di fatto riportati nella pronuncia impugnata e sopra richiamati, si deve ravvisare la comunanza di interessi idonea a giustificare la condanna alla rifusione delle spese in via solidale.

Anche la seconda censura va dunque respinta.

14. Al rigetto del ricorso consegue la condanna della ricorrente alla rifusione delle spese, liquidate secondo i parametri normativi e nella misura indicata nel dispositivo, in favore della controricorrente.

15. Infine, si deve dichiarare la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. 30/5/2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, Legge 24/12/2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

p. q. m.

la Corte

rigetta il ricorso;



condanna la ricorrente a rifondere alla controricorrente le spese di questo giudizio, liquidate in Euro 7.700,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre ad accessori di legge;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, qualora dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 7 marzo 2023.

Il Presidente

(*Franco De Stefano*)

