



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Raffaele Gaetano Antonio	Presidente Est.
Frasca	
Emilio Iannello	Consigliere
Roberto Simone	Consigliere
Laura Irene Emilia Giraldi	Consigliera Rel.
Marco Rossetti	Consigliere

Oggetto:

Reclamo ex art. 26
L.F. su ordine di
liberazione di
immobile -
Introduzione di
domanda
riconvenzionale -
Scrutinio della
stessa come tale
con riguardo alla
legittimità
dell'ordine -
Ricorso ex art. 111
Cost. -
Inammssibilità

Ud.27/01/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5276/2022 R.G. proposto da:

Violetta Cosmetics S.r.l.s. in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Antonio Gravallese
-ricorrente-
Fallimento Cartotecnica Cremasca Sira S.r.l. In Liquidazione in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Ceccatelli unitamente all'avvocato Sabrina Bresciani
-resistente con atto di costituzione-



avverso il decreto del Tribunale di Cremona n. 4472/2021 depositato il 17/12/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 27/01/2026 dalla Consigliera Laura Irene Emilia Giraldi.

FATTI DI CAUSA

1. Violetta Cosmetics s.r.l.s [di seguito anche solo Violetta] ha proposto (con atto notificato il 12 febbraio 2022) ricorso straordinario ex art.111 della Costituzione avverso il decreto n. 1441 del 17 febbraio 2022, reso in sede di reclamo ai sensi dell'art. 26 della Legge Fallimentare dal Tribunale di Crema, con il quale, secondo il dispositivo del provvedimento, è stato rigettato il reclamo proposto da essa ricorrente avverso l'ordine di liberazione adottato dal Giudice Delegato del Fallimento Cartotecnica Cremasca Sira s.r.l. in liquidazione riguardo a una parte di un immobile sito in Crema alla via Raffaello Sanzio n. 7.

2. La vicenda oggetto del giudizio, prima si sfociare nel provvedimento qui impugnato, ha avuto il seguente svolgimento.

Con un contratto di *service* del 15 gennaio 2016 la Cartotecnica Cremasca Sira s.r.l., ancora *in bonis*, lasciava alla Violetta Cosmetics s.r.l.s. la detenzione di una piccola parte del detto immobile di sua proprietà e, successivamente, in data 4 luglio 2016, la stessa Cartotecnica concedeva in affitto con durata sino al 31 dicembre 2021 la propria azienda alla società Moonbag s.r.l., dando ad essa la detenzione della parte rimanente dell'immobile.

Sempre in data 4 luglio 2016 la Cartotecnica stipulava con la Violetta un nuovo contratto, espressamente denominato "di locazione" riguardo alla stessa piccola parte dell'immobile già detenuta dalla Violetta e la sua durata veniva stabilita sino 31 marzo 2021. Nel contratto Violetta dichiarava di non pretendere il rispetto della durata legale delle locazioni ad uso diverso e le parti pattuivano una condizione risolutiva, in forza della quale, ove per qualsiasi ragione si fosse verificata la risoluzione



anticipata dell'affitto di azienda con la Moonbag e conseguentemente fosse venuta meno la detenzione della residua parte del detto immobile, si sarebbe risolto anche il contratto locativo.

2.1. Poco dopo la stipula dei due contratti la Cartotecnica veniva dichiarata fallita dal tribunale cremasco e nel 2018 la Moonbag recedeva dal contratto di affitto di azienda e nel 2019 rilasciava la parte dell'immobile che deteneva.

2.2. Successivamente la procedura fallimentare portava alla vendita forzata dell'immobile ancora occupato per la minima parte oggetto del rapporto locativo dalla Violetta ed alla sua aggiudicazione alla Linea Gestioni s.r.l. in data 27 maggio 2021, cui seguiva il trasferimento ad essa con atto di compravendita notarile del 22 settembre 2021.

Il Curatore Fallimentare invitava la Violetta al rilascio della parte di immobile occupata e la Violetta replicava che la Curatela era subentrata nel contratto locativo, del quale era nulla – ai sensi dell'art. 79 della legge - la clausola derogativa della durata ex l. n. 392 del 1978, di modo che dopo il primo sessennio di durata il contratto si era rinnovato per altro sessennio.

2.3. Su sollecitazione dell'aggiudicataria, il Giudice delegato del Tribunale di Cremona emetteva in data 4 ottobre 2021, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ordine di liberazione della parte dell'immobile occupata da Violetta.

2.4. La Violetta proponeva reclamo ai sensi dell'art. 26 della L.F., deducendo la nullità dell'ordine di rilascio per indeterminatezza e nel merito chiedendone la revoca nel presupposto che il contratto locativo del 4 luglio 2016 avrebbe avuto natura solo fittiziamente transitoria, con conseguente nullità della clausola del suo art. 4 che ne prevedeva la scadenza al 31 marzo 2021 e applicabilità della durata legale di sei anni più sei anni ex art. 27 l. n. 392 del 1978, opponibile alla procedura fallimentare, di modo che la scadenza del primo sessennio sarebbe stata quella del 3 luglio 2022.



2.4.1. Il Fallimento resisteva al reclamo, sostenendola validità del contratto del 4 luglio 2016 per come stipulato, in quanto contratto di *service*, stipulato in prosecuzione di quello del 15 gennaio 2016 e la sua risoluzione per la clausola risolutiva pattuita con l'art. 4, nonché gradatamente che comunque, pur qualificato il rapporto come locativo, esso non sarebbe stato nullo quanto alla durata prevista, perché avente natura transitoria. In via subordinata, chiedeva <<dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della Violetta nel pagamento del canone di locazione per i mesi da agosto ad ottobre 2021>>.

3. Il Tribunale provvedendo sul reclamo, dopo avere disatteso l'eccezione di nullità del provvedimento impugnato, ha motivato nei termini che si riferiscono qui di seguito.

3.1. In una prima parte il Tribunale ha motivato la fondatezza della deduzione della non transitorietà del contratto, così motivando:

<<è fondata anche la deduzione della Violetta per cui il contratto di specie sia un contratto di locazione fittiziamente transitorio e che, pertanto, la previsione della sua durata sino al 31.3.2021 sia da ritenersi nulla, con necessaria sostituzione del termine legale di 6 + 6 anni; vale ricordare come la giurisprudenza consolidata della Suprema Corte affermi "qualora una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 della legge n. 392 del 1978 sia stipulata per una durata inferiore a quella legale, il contratto, ove sorga controversia, potrà essere ritenuto conforme al modello legale "locazione non abitativa transitoria" e, quindi, sottratto alla sanzione di nullità di cui all'art. 79 della legge stessa ed alla eterointegrazione ex art. 1339 c.c., a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte (delle quali si postula l'effettività, ricorrendo, diversamente, una



fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario e, cioè, siano ragioni obiettive che escludano esigenze di stabilità. (In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto inidonea a giustificare la riduzione pattizia della durata legale del rapporto di locazione la clausola con la quale le parti avevano collegato la transitorietà del contratto alle esigenze del conduttore e non ad oggettive ragioni dipendenti dalla natura, nella specie sanitaria assistenziale, dell'attività svolta nell'immobile locato" (così, da ultimo, Cass. 18942/2019); nel contratto di specie, la ragione addotta per la stipulazione di un contratto con durata inferiore al minimo di legge — ossia che "la Violetta Cosmetics Srls ha la necessità di usufruire in affitto di spazi per soddisfare il proprio bisogno di periodo per eccedenza produttiva": cfr. premessa sub b) - e la circostanza che la durata del contratto sia stata prevista per un lungo lasso di tempo di 5 anni -sino al 31.3.2021 [salvo – viene affermato in nota - l'operare della condizione risolutiva], rende evidente che la riduzione pattizia del termine legale non sia giustificata da esigenze oggettivamente transitorie, sicché deve ritenersi essere in presenza di una simulazione della natura transitoria del contratto, con applicazione necessaria della durata minima di legge; a differenza di quanto ritiene il Fallimento, non può ritenersi che l'efficacia del contratto del 4.7.2016 sia venuta meno in forza della condizione risolutiva di cui al suo art. 4; alla luce del[la] qualificabilità del contratto come contratto di locazione (non transitorio), alla luce della consolidata giurisprudenza della Suprema Corte per cui le disposizioni dell'art. 27 della l. 392/78 sulla durata del contratto di locazione (non transitorio) sono da ritenersi norme imperative; alla luce del disposto dell'art. 79 della l. 379/78, secondo cui "è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto", e degli artt. 1353 c. I e III e 1419 c. I cod. civ., deve ritenersi che la condizione risolutiva di cui all'art. 4 del contratto sia illecita per contrarietà alla norma imperativa di cui all'art. 27 1. 392/78, perché



diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione qui in esame (come recita l'art. 79) prevedendone il suo venir meno anche prima di 6 anni, sicché la condizione risolutiva deve ritenersi nulla.>>.

Ha, poi spiegato il Tribunale nella nota 4, in via conclusiva sulla questione esaminata, che la nullità della clausola risolutiva non determinava la nullità dell'intero contratto.

3.2. Ha, tuttavia, proseguendo affermato che *<<nonostante quanto sinora detto, deve tuttavia confermarsi l'ordine di liberazione adottato dal G.D., alla luce della domanda riconvenzionale proposta dal Fallimento>>.*

Lo ha fatto affermando quanto segue:

<<vale ricordarsi, infatti, che nell'ambito dell'esecuzione forzata individuale il rimedio a disposizione del detentore di un immobile per opporsi all'ordine di liberazione emesso dal G.E. sia l'opposizione agli atti esecutivi, mentre nell'ambito dell'esecuzione forzata concorsuale lo strumento del reclamo ex art. 26 1. fall. tiene luogo al rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi (cfr. in tal senso, da ultimo, Cass. 25025/2019, nella cui motivazione si espone diffusamente la giurisprudenza al riguardo); data questa identità funzionale fra opposizione agli atti esecutivi e reclamo [ex art.] 26 l. fall., anche nell'ambito del procedimento di reclamo devono valere le regole ed i principi dettati dalla giurisprudenza per l'opposizione agli atti esecutivi, fra i quali rileva il principio per cui l'opposto (in questo caso il Fallimento) può proporre domande riconvenzionali dirette a fare venire meno l'efficacia e la validità del titolo opposto dal detentore dell'immobile avverso l'ordine di liberazione (cfr. Cass. 1031/2012 in cui l'opposto aveva proposto azione di nullità per simulazione assoluta e revocatoria ex art. 2901 cod. civ. avverso il titolo del detentore; cfr. la precitata Cass. 25025/2019, dove il Fallimento aveva proposto domanda riconvenzionale diretta ad ottenere la nullità del titolo del detentore); per quanto sinora detto, è quindi da ritenersi pienamente ammissibile la domanda riconvenzionale avanzata del



fallimento in via subordinata di risoluzione del contratto di locazione di cui è causa, e non può darsi concreta rilevanza alla deduzione difensiva della Violetta per cui "nel presente giudizio si [deve] accertare solo la sussistenza di un titolo valido per la Violetta Cometics per occupare l'immobile"; questa domanda riconvenzionale di risoluzione deve essere accolta; ricordato come la giurisprudenza affermi che "l'inerzia del locatore nel richiedere il puntuale adempimento del canone rispetto a pur reiterati ritardi del conduttore non va interpretata alla stregua di un comportamento tollerante di accondiscendenza ad una modifica contrattuale del termine di pagamento, non potendo una condotta così equivoca indurre il conduttore a ritenere di essere autorizzato ad adempiere in base alla propria disponibilità" (cfr. Casso 30730/2019) e che "in tema di risoluzione del contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, benché il criterio legale di predeterminazione della gravità dell'inadempimento ex art. 5 della l. n. 392 del 1978 non trovi diretta applicazione, esso può, comunque, essere considerato quale parametro di orientamento per valutare in concreto, ai sensi dell'art. 1455 c.c., se l'inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza" (così Cass. 1428/2017), nel caso che ci occupa è da ritenersi dimostrato un grave inadempimento nel contratto di locazione di cui è causa da parte della Violetta, perché da agosto ad ottobre 2021, essa conduttrice ha versato un canone di locazione in misura estremamente esigua, pari ad 1/ 4 del dovuto, nonostante sia venuta meno da tempo la compensazione fra un suo credito verso la Cartotecnica ed il debito per i canoni di locazione che aveva determinato questa riduzione (come chiarito dal Fallimento a p. 13 e 14 della sua memoria di costituzione del 4.11.2021); la prova di questo pagamento prolungato e parziale dei canoni di locazione si ricava dal partitario del Fallimento (prodotto quale suo doc. 8) e dal fatto che, a fronte delle dettagliate allegazioni del Fallimento su questo inadempimento (a p. 13 e



14 della sua memoria di costituzione del 4.11.2021), la Violetta nulla abbia contestato (se non limitandosi a dedurre, all'udienza del 10.11.2021, genericamente "[si] evidenzia come le deduzioni di controparte sull'intervenuta compensazione o meno dei rispettivi crediti, sulla sussistenza di crediti del Fallimento esulino dall'oggetto del presente procedimento"); alla luce dell'accoglimento della domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto di locazione del 4.7.2016, nonostante la fondatezza delle deduzioni della Violetta in ordine alla nullità di alcune clausole di questo contratto, è da ritenersi legittimo l'ordine di liberazione adottato dal G.D.;>>.

Sulla base di queste motivazioni il Giudice del reclamo ha nel dispositivo, così pronunciato: *<<Il Tribunale, ogni diversa domanda, eccezione ed istanza disattesa: rigetta il reclamo proposto dalla Violetta Cosmetics S.r.l.s e quindi conferma l'ordine di liberazione adottato dal G.D. del Fallimento Cartotecnica Cremasca Sira S.r.l. in liquidazione in data 4.10.2021.>>.*

Ha poi liquidato le spese del procedimento.

4. Avverso il decreto di rigetto del reclamo Violetta ha proposto ricorso articolato in quattro motivi.

Il Fallimento ha depositato nel giugno del 2022 soltanto un atto di costituzione ai fini di una partecipazione all'eventuale pubblica udienza.

Fissata la trattazione del ricorso nell'odierna adunanza camerale, parte controricorrente ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c.

La memoria è inammissibile, stante la mancata costituzione tempestiva con controricorso.

5. Si dà atto che, a norma dell'ultimo comma dell'art. 276 c.p.c., il Presidente del Collegio, all'esito della discussione nella camera di consiglio e della decisione, ha ritenuto di sostituire se stesso alla Relatrice nella redazione della presente ordinanza.

RAGIONI DELLA DECISIONE



1. Dopo argomentazioni volte a sostenere l'ammissibilità del ricorso straordinario contro il decreto ex art. 26 legge fallimentare, con il primo motivo di ricorso Violetta Cosmetics censura il provvedimento impugnato per «error in Judicando (ex art.360 n.3 c.p.c. – A) Violazione dell'art.25 l.f. – Violazione dell'art.474 c.p.c.- Violazione e falsa applicazione dell'art.560 c.p.c. – Violazione e falsa applicazione dell'art. 586 c.p.c. – Violazione e Falsa applicazione dell'art.107 l.f. e 108 l.f. – Violazione e falsa applicazione dell'art.2923 c.c. -Violazione e falsa applicazione dell'art.1599 c.c. -Violazione dell'avviso di vendita senza incanto del 16.11.1990».

La ricorrente lamenta che l'ordine di liberazione è stato pronunciato in data 4.10.2021 dopo l'aggiudicazione e, ancor più, dopo che la proprietà del bene era stata trasferita all'aggiudicatario in forza di contratto di compravendita stipulato con atto notarile in data 22.9.2021.

In tal modo il Tribunale non avrebbe considerato che il Giudice Delegato ha violato quanto prescritto dagli artt. 560 e 586 c.p.c. che consentono la pronuncia del predetto ordine non oltre l'aggiudicazione del bene. Il Giudice delegato avrebbe, dunque, emesso l'ordine di rilascio in un momento in cui non aveva più il potere di emetterlo.

2. Con il secondo motivo il ricorrente censura il decreto impugnato per «error in judicando (ex art. 360 n.3 c.p.c.) -Violazione art.100 c.p.c., art.24 Cost. – Violazione art.111 c.p.c. -Violazione art.1602 c.c.-Violazione art.1599 c.c. -Violazione art.25 l.f. -Violazione art.36 l.392/78 – Violazione art. 80 l.f. – Violazione art.2933 c.c.».

Con il terzo lamenta «error in procedendo (art.360 n.4 c.p.c.) A) Violazione di legge ex art.100 c.p.c., art.101 c.p.c., art.102 c.p.c. – Violazione di legge art.99 c.p.c. – Difetto di legittimazione ad agire/ ad causam B) Violazione e falsa applicazione art.112 c.p.c.»

Con entrambi i motivi, che si riferiscono alla motivazione con cui il decreto ha accolto l'azione di risoluzione per inadempimento, il ricorrente lamenta



che il Tribunale non avrebbe rilevato la carenza di interesse ad agire ovvero il difetto di legittimazione attiva della Curatela allorché in sede di reclamo essa ha richiesto pronunciarsi la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore essendo nelle more (in data 22.9.2021) subentrato nel rapporto locatizio l'aggiudicatario.

3. Con il quarto motivo – che anch'esso si riferisce all'accoglimento della domanda di risoluzione per inadempimento - censura si denuncia "Error in iudicando (ex art. 360, n. 3, 5 c.p.c.). A) Violazione e falsa applicazione degli artt. 1453, 1454, 1455, 1456 e 1362 c.c. Violazione art. 1175 c.c. art. 1375 c.c. B) Violazione ex art. 360 n. 3 e 5 – Omesso esame di un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione e contraddittorio tra le parti – Motivazione apparente e perplessa non immune da vizi logici e giuridici".

Il motivo censura la motivazione con cui è stata ritenuta fondata la domanda riconvenzionale di risoluzione per inadempimento.

4. Il ricorso dev'essere dichiarato inammissibile, in quanto proposto contro una decisione che non integra sentenza in senso sostanziale suscettibile di ricorso ai sensi dell'art. 111, settimo comma, della Costituzione.

Queste le ragioni.

Mette conto innanzitutto di rilevare che la vicenda oggetto del ricorso in esame è singolare.

La singolarità riguarda però anche il tenore del ricorso e, prima ancora, quella del decreto impugnato.

Con riferimento a quest'ultimo profilo, occorre evidenziare che la singolarità del decreto impugnato si ravvisa perché in esso il Tribunale di Cremona, dopo avere svolto le funzioni proprie del giudice del reclamo ex art. 26 L.F. circa la legittimità dell'ordine di liberazione, dando al riguardo ragione alla prospettazione della ricorrente circa l'esistenza di un titolo opponibile, che ha ravvisato nel contratto di locazione ad uso diverso, e, dunque, avere ritenuto in via consequenziale che l'ordine di liberazione



era illegittimo, ne ha tuttavia ritenuto la legittimità sotto un diverso profilo.

Lo ha fatto non già sulla base di ciò che era stato posto a fondamento dell'ordine di rilascio, bensì dando rilievo alla proposizione (e, quindi, alla prospettazione fondante) di una domanda riconvenzionale di risoluzione per inadempimento proposta dalla Curatela.

Domanda che ha ritenuto ammissibile in sede di reclamo.

5. Ebbene, di fronte a tale domanda, il Tribunale bene ha fatto a ritenerne l'ammissibilità, evocando correttamente la giurisprudenza sull'ammissibilità della riconvenzionale nel procedimento di opposizione agli atti esecutivi, cui il procedimento di reclamo ex art. 26 della legge Fallimentare si apparenta.

Tuttavia, fermo il dovere di esaminare detta domanda riconvenzionale, il tribunale avrebbe dovuto porsi e non se l'è posto il problema di come procedere al suo esame.

Al riguardo il Tribunale si sarebbe dovuto porre questo problema sotto due distinti profili.

Il primo è quello della esaminabilità della domanda riconvenzionale con il rito camerale ed il Tribunale avrebbe dovuto escluderla, provvedendo in conseguenza ad attivare la cognizione piena, dato che risultava introdotta una domanda nuova del tutto estranea all'ambito del giudizio sul reclamo.

Ma, inoltre, il Tribunale avrebbe dovuto porsi il problema sotto un altro distinto e gradato profilo: si sarebbe dovuto interrogare sul rito con cui trattare la domanda riconvenzionale ed al riguardo avrebbe dovuto rilevare che si trattava di una causa locativa, dando all'uopo gli opportuni provvedimenti sul rito che era quello di cui all'art. 447-*bis* c.p.c.

Il tribunale non si è posto nessuno dei due problemi ed ha deciso sulla domanda riconvenzionale secondo la cognizione sommaria propria del procedimento ex art. 26 senza provvedere al riguardo.



In tal modo, ritiene il Collegio, ha reso però una sentenza in senso sostanziale del tutto al di fuori della mera decisione sul reclamo.

6. È appena il caso di rilevare che i fatti costitutivi della riconosciuta risoluzione per inadempimento, se anche fossero stati introdotti non già con una domanda, ma in via di contro-eccezione rispetto alla doglianza sollevata dal ricorso ex art. 26 L.F. contro l'ordine di rilascio del Giudice Delegato non avrebbero potuto esserlo validamente in modo da incidere sulla cognizione della legittimità del detto ordine: la ragione è palese e risiede nella circostanza che quei fatti non erano stati posti a base dell'ordine di rilascio e, dunque, nessun rilievo potevano assumere ai fini della valutazione della sua legittimità.

Se, peraltro, il Tribunale – sbagliando – li avesse esaminati come contro-eccezioni, l'illegittimità del suo procedere non avrebbe, tuttavia, potuto incidere sulla ritualità dell'esperimento del ricorso straordinario ex art. 111 Cost., pacificamente ammessa dalla giurisprudenza di questa Corte contro il decreto di rigetto del reclamo ex art. 26 avverso provvedimenti incidenti su diritti di terzi come nel caso di ordine di liberazione dell'immobile trasferito, per la sua sostanziale equivalenza ad una decisione ai sensi dell'art. 617 c.p.c. nell'esecuzione fallimentare e, dunque, per la sua sostanza di sentenza in senso sostanziale (si vedano: Cass. n. 21224 del 2011; n. 25025 del 2019; n. 28509 del 2024).

7. Tuttavia, il Tribunale di Cremona ha espressamente deciso sulla domanda riconvenzionale e nel farlo, ha commesso ancora un errore: invece di dichiarare risolto il contratto locativo ritenuto esistente secondo il regime degli artt. 27 e ss. della l. n. 392 del 1978 per inadempimento come imponeva la domanda con una pronuncia costitutiva, ha del tutto erroneamente – e, peraltro, senza nemmeno spiegare il suo *modus procedendi* – attribuito alla causa risolutiva l'effetto di legittimare *ex post* l'ordine di liberazione del Giudice Delegato, invece di fare luogo a una



condanna al rilascio conseguente alla riconosciuta risoluzione per inadempimento.

Il *modus procedendi*, tuttavia, non toglie che la parte della decisione qui impugnata con la forma del decreto, là dove è intervenuta sulla domanda riconvenzionale, comunque debba essere intesa come una sentenza sostanziale resa su di essa, sebbene nella forma e anche con gli effetti sull'ordine di rilascio.

8. Tanto legittima l'interrogativo sul se la relativa statuizione potesse essere impugnata con il ricorso straordinario ai sensi dell'art. 111, settimo comma, Cost.

In proposito, si deve escludere in senso positivo ogni rilievo del principio di apparenza, perché il Tribunale ha espressamente detto di decidere sulla domanda riconvenzionale (e non di fronte ad una prospettazione *incidenter tantum* volta ad ottenere – a torto o a ragione – il rigetto del reclamo) e non ha soprattutto nemmeno in alcun modo detto di poterlo fare come giudice del reclamo, cosa che avrebbe appunto creato – sebbene a torto, ma in modo giustificativo dell'apparenza ai fini dell'individuazione del mezzo di impugnazione – una qualificazione della decisione come decisione sul solo reclamo e, dunque, impugnabile con il ricorso straordinario.

La decisione dev'essere, invece, considerata secondo il tenore dell'oggetto che ha affermato di decidere.

Ed allora la ricorrente avrebbe dovuto considerare la pronuncia nella sua effettività decisionale, cioè indipendentemente dalla forma e, dunque, dall'adozione con la cognizione sommaria propria del procedimento di reclamo, e, dunque, come una sentenza sostanziale resa su una domanda di risoluzione per inadempimento di un contratto.

Ne consegue che il provvedimento avrebbe dovuto essere impugnato con l'appello, avendo assunto la natura sostanziale di sentenza resa in un sostanziale primo grado di giudizio, provocato, come detto, dalla



proposizione di una riconvenzionale, sebbene determinativa del dovere del tribunale di ritenersi legittimato ad esaminarla come domanda meritevole della cognizione piena.

Ne segue che il ricorso è inammissibile perché le ragioni prospettate con il secondo, il terzo ed il quarto motivo avrebbero dovuto essere fatte valere con il mezzo di impugnazione ordinaria dell'appello, non potendo valere la logica impugnatoria con il ricorso straordinario, relativa alla sola decisione sul reclamo.

9. Peraltro, l'inammissibilità appena rilevata riguarda anche il primo motivo di ricorso, se si considera che – come dimostra la questione riproposta con il terzo motivo – il problema della pronunciabilità dell'ordine di rilascio nonostante l'aggiudicazione, in quanto *in thesi* legittimato (sebbene erroneamente, come si è rilevato) *ex post* dall'accoglimento della riconvenzionale, vede soccombente la ricorrente sempre e soltanto ai fini dell'intervenuto accoglimento della stessa riconvenzionale.

10. In ogni caso, si deve rilevare che, se anche il primo motivo si reputasse autonomo, cioè lo si ritenesse dedotto come ragione che non doveva giustificare la caducazione dell'ordine di liberazione in funzione della infondatezza della riconvenzionale, e, dunque, lo si considerasse come causa di ipotetica illegittimità "a prescindere" da essa, con la conseguenza di reputarlo ammissibile perché volto a prospettare quella caducazione in funzione del reclamo, e dunque come tale deducibile ai sensi dell'art. 111, settimo comma, Cost., in quanto diretto ad impugnare la decisione sul reclamo per ragioni esulanti dal fondamento della riconvenzionale, il motivo risulterebbe inammissibile comunque per la seguente ragione: la stessa ricorrente dice di proporre la doglianza oggetto del primo motivo assumendo che si sarebbe trattato di questione rilevabile d'ufficio dal giudice del reclamo.

Ne dovrebbe seguire allora - posto che il reclamo ex art. 26 citato, attesa la sua sostanziale equivalenza all'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617



c.p.c., ha natura di giudizio oppositivo, che cioè dà luogo ad una cognizione limitata solo alle censure prospettare dal reclamante-opponente – il rilievo che parte ricorrente avrebbe dovuto dedurre con il reclamo la doglianza prospettata con il primo motivo, cioè l'essere stato pronunciato l'ordine di liberazione dal Giudice Delegato quando ormai non aveva più il potere di emetterlo.

A torto parte ricorrente avrebbe postulato implicitamente di poterlo fare in questa sede per il fatto che si sarebbe trattato di questione – evidentemente di diritto - rilevabile d'ufficio e che, dunque, il Giudice del reclamo avrebbe erroneamente mancato di esercitare quel potere: invero, il Giudice del reclamo non avrebbe potuto rilevare quella questione d'ufficio, perché il rilievo d'ufficio sarebbe stato contrario alla logica meramente oppositiva del reclamo, che comporta che debba necessariamente essere il reclamante a far valere le ragioni di illegittimità del provvedimento impugnato.

Tanto si rileva, naturalmente, a prescindere da qualsiasi valutazione sulla fondatezza o meno della doglianza nel merito.

11. Conclusivamente, il ricorso è dichiarato inammissibile.

Non è luogo a provvedere sulle spese, dato che parte resistente non ha notificato e depositato controricorso, ma solo atto di costituzione.

P. Q. M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 27 gennaio 2026.

Il Presidente Estensore



