

CHI È LEGITTIMATO A RICHIEDERE L'INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE INDEBITA DI UN IMMOBILE PIGNORATO?

(Corte di Cassazione, Civ., 16.10.2019, n. 26284)

di PIETRO ERREDE

«Secondo l'orientamento della giurisprudenza di questa Corte, avvenuto il pignoramento di un immobile, già in locazione, il proprietario perde la legittimazione sostanziale sia a richiedere al conduttore il pagamento dei canoni, sia ad accettarli, spettando tale legittimazione al custode» [massima non ufficiale].

Premessa: la questione sottesa alla pronuncia in commento.

La Corte di Cassazione nella sentenza che si annota si pronuncia sulla questione della legittimazione a richiedere l'indennità di occupazione di un immobile oggetto di pignoramento occupato *sine titulo* da un terzo.

La Corte di Cassazione, in particolare, è stata chiamata a pronunciarsi su un ricorso proposto, ai sensi dell'art. 99, ult. comma, l. fall., avverso il decreto con il quale il Tribunale aveva rigettato l'opposizione allo stato passivo di un fallimento.

La vicenda: l'occupazione indebita da parte del Fallimento di un immobile pignorato.

La società ricorrente aveva chiesto di essere ammessa al passivo fallimentare della società controricorrente, fondando la propria richiesta in un credito d'indennità derivante dall'occupazione di un immobile di sua proprietà da parte della procedura

concorsuale, con aggiunto rimborso delle relative spese di gestione.

Il giudice delegato, all'esito dell'udienza di verifica, aveva rigettato la domanda di insinuazione al passivo della ricorrente, rilevando in particolare che in merito alle spese condominiali, di custodia e di vigilanza, non c'era alcun titolo da cui dedurre la correttezza del calcolo (l'importo era stato infatti calcolato forfetariamente in base a un prospetto allegato senza documentare l'ammontare complessivo da cui sarebbe stato ricavato), mentre circa l'indennità di occupazione, la curatela aveva opposto un controcredito della massa in relazione all'utilizzo dei mobili e delle attrezzature apprese all'atto concorsuale, che rendeva allo stato incerta la quantificazione del credito.

Anche il Tribunale, in sede di impugnazione, aveva rigettato l'opposizione proposta ex art. 98 l. fall., rilevando, in particolare, come l'immobile di proprietà della opponente fosse stato pignorato poco tempo dopo la dichiarazione di fallimento della società che lo occupava, ragion per cui per il periodo successivo al pignoramento i frutti dell'immobile erano di spettanza del creditore pignorante e non del proprietario esecutato (aggiungendo pure che eventuali spese effettivamente sostenute da quest'ultimo per la conservazione del bene avrebbero potuto essere rimborsate, ove autorizzate dal giudice dell'esecuzione, nel contesto della procedura esecutiva), con la conseguenza che il «proprietario esecutato non è più legittimato ad agire in nome proprio».

Avverso la pronuncia del Tribunale, la società proprietaria dell'immobile pignorato ha proposto ricorso in Cassazione affidato a tre motivi, il primo dei quali degno di approfondimento in questa sede. In particolare, ad avviso della ricorrente, la motivazione svolta dal Tribunale in punto di spettanza dei frutti dell'immobile pignorato non sarebbe corretta, perché fondata su un'errata interpretazione della norma dell'art. 559 c.p.c., la quale attribuirebbe al custode giudiziario e «non già direttamente al creditore procedente», tutti i poteri inerenti alla gestione e conservazione del bene, *ivi* compreso quello di incassare i frutti. E nella specie, la ricorrente avrebbe - appunto - agito nella sua qualità di custode del bene pignorato, piuttosto che in quella di proprietario dell'immobile.

Le ragioni poste fondamento del rigetto del ricorso. La Corte ha rigettato il ricorso riaffermando il principio giurisprudenziale, reso in materia di immobile locato oggetto di pignoramento, secondo il quale avvenuto il pignoramento di un immobile, già in locazione, il «proprietario perde la legittimazione sostanziale sia a richiedere al conduttore il pagamento dei canoni, sia ad accettarli, spettando tale legittimazione al custode» (Cass., 28 marzo 2018, n. 7748; cfr., altresì, Cass., 29 aprile 2015, n. 8695). E - prosegue la Corte - non è revocabile in dubbio che la ricorrente, nel formulare la domanda di ammissione al passivo, abbia agito in veste di proprietaria dell'immobile e non in quella di custode. In tal senso, il tenore della domanda di insinuazione (come riportata a p. 3 ss. del ricorso) è univoco, facendo riferimento al «credito della ricorrente» società.

La Corte nella pronuncia annotata fa corretta applicazione delle norme vigenti in materia ed in particolare dell'art. 2912 c.c. per il quale “*il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata*” e dell'art. 820 c.c. che qualifica espressamente come frutti civili “*il corrispettivo delle locazioni*”.

L'art. 559 c.p.c., poi, dispone che con il pignoramento il debitore che occupa l'immobile è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi i frutti, salvo istanza del creditore precedente o del creditore intervenuto per la nomina di un terzo. Aggiungendo (nella seconda parte del comma 2) che il giudice provvede alla sostituzione del custode quando l'immobile non sia occupato da debitore (cfr. F. Vigorito, *Commento sub art. 559 c.p.c.*, in *Processo Civile. Formulario Commentato*, Milano, 2008, p. 704 ss.).

Il rigore della norma conferma la necessità di sottrarre prontamente il bene, la riscossione e la gestione dei frutti alla disponibilità del debitore per tutelare le ragioni del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nella procedura esecutiva, in attuazione dell'ampiezza oggettiva del vincolo pignoratizio che ai sensi dell'art. 2912 c.c., include i frutti della cosa pignorata.

Poiché la maturazione dei frutti civili avviene giorno per giorno in ragione della durata del diritto, i canoni di locazione successivi al perfezionamento del vincolo del pignoramento (ovvero alla sua trascrizione, epoca in cui il gravame spiega effica-

cia *erga omnes*) devono essere acquisiti alla procedura esecutiva, venendo a comporre, per espressa disposizione dell'art. 509 c.p.c., la massa attiva da distribuire tra i creditori.

Il Legislatore in tal modo ha ritenuto di dover privilegiare l'interesse del creditore precedente e dei creditori partecipanti alla procedura esecutiva immobiliare rispetto al diritto di credito del proprietario.

La circostanza trova conferma anche nell'art. 41, comma 3, del d.lgs. n. 385 del 1993 T.U.B., che prevede che, in caso di azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari, “*Il custode dei beni pignorati, l'amministratore giudiziario e il curatore del fallimento del debitore versano alla banca le rendite degli immobili ipotecati a suo favore, dedotte le spese di amministrazione e i tributi, sino al soddisfacimento del credito vantato*”.

Titolare del diritto alla riscossione dei canoni è, pertanto, unicamente il custode dell'immobile pignorato, sia esso il debitore (investito *ex lege* della custodia dalla data di notificazione dell'atto di pignoramento) sia esso il custode giudiziario, ovvero il soggetto *ad hoc* nominato dal giudice in sostituzione del debitore (sul punto cfr. C. Punzi, *Il processo civile, IV, Il processo di esecuzione*, Torino, 2010, p. 90 ss.).

Peraltro, la giurisprudenza ha avuto modo di precisare (cfr. Cass., 21 giugno 2011, n. 13587) che anche nella ipotesi in cui il proprietario ricoprisse la veste di custode del bene pignorato *ex art. 559, comma 1, c.p.c.*, parimenti non avrebbe la legittimazione ad agire per l'indebita occupazione dell'immobile, ove non avesse manifestato la sua qualità di custode, in quanto ai sensi dell'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». Il debitore, cioè, perde il diritto di godere liberamente del bene per assumere, nella sua nuova veste di ausiliario del giudice, l'obbligo di conservarlo ed amministrarlo con la diligenza del buon padre di famiglia (C. Punzi, *Il processo civile, cit.*, p. 91; M. Vellani, voce *Custode*, in *Noviss. dig. it.*, vol. V, Torino, 1960, p. 84)

«E ciò - prosegue la Corte nella citata sentenza n. 13587/2011 - 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 [...]. Peraltro, 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». Sulla questione della spendita della qualità di custode da parte del proprietario - locatore e debitore esecutato, giova infine ricordare come la Corte di Cassazione, per economia dei giudizi e in forza del principio di conservazione degli atti processuali, ha consentito al locatore in sede di appello, di modificare la veste assunta, dichiarando di aver agito in qualità di custode del bene pignorato (cfr. Cass., 3 ottobre 2005, n. 19323).