

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DE STEFANO Franco - Presidente -  
Dott. ROSSETTI Marco - Consigliere -  
Dott. TATANGELO Augusto - Consigliere -  
Dott. ROSSI Raffaele - Consigliere -  
Dott. FANTICINI Giovanni - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. xxxx/2021 R.G. proposto da:

**LOCATRICE**, elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avv. (OMISSIS), che la rappresenta e difende unitamente all'avv. (OMISSIS);

- **ricorrente** -

**CONTRO**

**CREDITRICE**, rappresentata e difesa dall'avv. (OMISSIS), elettivamente domiciliata presso il suo domicilio digitale (Omissis);

- **controricorrente** -

**E CONTRO**

**AGGIUDICATARIO;**

- **intimato** -

avverso la sentenza n. x/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.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1. Nella procedura espropriativa immobiliare promossa dalla **CREDITRICE** contro **C.C.**, **D.D.** e **E.E.**, la società **LOCATRICE**- unitamente agli esecutati (che, con lo stesso atto, avanzavano distinti motivi di opposizione) proponeva opposizione ex artt. 615 e 617 c.p.c.; 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 perchè stipulato "a canone vile" (ex art. 2923 c.c., comma 3); il collegio di reclamo confermava tali statuizioni.
3. Nel giudizio di merito, il Tribunale di Trento, con la sentenza n. xxx del 22/11/2019, rigettava le domande dell'opponente.
4. La società **LOCATRICE, C.C., D.D., e E.E.** proponevano appello, che veniva in parte respinto e in parte dichiarato inammissibile. Per quanto qui ancora rileva, con la sentenza n. x 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 c.p.c.; esplicitamente la Corte territoriale affermava l'ammissibilità del gravame nella parte, asseritamente non riconducibile all'art. 617 c.p.c., in cui la società **LOCATRICE** 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 c.c., comma 3, la locazione ad uso commerciale (ristorazione) di un cespite di 80 mq., ubicato in una rinomata località turistica ((Omissis)), 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 **LOCATRICE** proponeva ricorso per cassazione, basato su due motivi; resisteva con controricorso la **CREDITRICE**, mentre non spiegava difese nel giudizio di legittimità l'**AGGIUDICATARIO**, rimasto intimato. Le parti hanno depositato memorie ex art. 380-bis.1 c.p.c..
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 c.p.c., comma 2.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente si rileva che, in base ai principi affermati da Cass., Sez. U, Ordinanza n. 6826 del 22/03/2010 (e successive conformi), può prescindersi 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, ancorchè sia evidentemente erronea la qualificazione come opposizione ex art. 615 c.p.c. 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 c.p.c., comma 1, n. 3, la ricorrente denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 2923 e 2929 c.c., perchè 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 citato art. 2923, comma 3 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 c.c.; infine, la ricorrente dubita della legittimità costituzionale dell'art. 2923 c.c., comma 3, perchè in contrasto con gli artt. 41 e 24 Cost., e dell'art. 2929 c.c., 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

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

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 c.p.c., 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 **LOCATRICE**, è stato emesso a norma dell'art. 560 c.p.c. nella formulazione vigente tra il 3 luglio 2016 (art. 4, comma 1, lett. d), D.L. n. 59 del 2016, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 119 del 2016) e il 13 febbraio 2019 (D.L. 14 dicembre 2018, n. 135, art. 4, comma 2., convertito, con modificazioni, dalla L. 11 febbraio 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 ottobre 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 c.c., comma 3).

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 c.c., comma 3, 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 c.c., comma 3, 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 c.p.c. - 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 c.c., 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 c.c. è norma irrilevante in questo giudizio; quanto all'art. 2923 c.c., comma 3, la disposizione non impedisce al conduttore di esercitare il diritto di difesa (per le ragioni sopra illustrate), non 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 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione o falsa applicazione degli artt. 91 e 97 c.p.c., 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 LOCATRICE, gli **esecutati C.C., D.D. e E.E.**) 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... benchè la posizione de LOCATRICE Sas fosse almeno parzialmente distinta da quella degli altri tre oppositori".

La mancanza di un'esplicita motivazione sulla predetta questione è irrilevante ai fini della cassazione della sentenza, perchè 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 del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, nel testo introdotto dalla Legge n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, 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:

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 del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, 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 cit. art. 13, comma 1-bis qualora dovuto.

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

Depositato in Cancelleria il 9 maggio 2023

EX PARTE