



Tribunale Ordinario di Como
SEZIONE PRIMA

IL GIUDICE, dott. Alessandro Petronzi,

A scioglimento della riserva che precede;

letti gli atti ed i verbali di causa, esaminati i documenti;

rilevato che con ricorso in opposizione agli atti esecutivi *ex art.* 617, c. 2, c.p.c.

l'opponente C[REDACTED] contesta la inidoneità della ordinanza di rilascio

emessa dal Tribunale di Como in data 30.10.2014 nei confronti della società M[REDACTED]

[REDACTED] GmbH a fungere da valido titolo per ottenere il

rilascio dell'immobile occupato dall'opponente in forza di contratto di sublocazione

stipulato dall'anzidetta società, quale sublocatrice, e l'opponente, quale subconduttore,

in data 03.11.2013 (registrato in data 01.04.2015);

osservato, più in particolare, che l'opponente deduce che il titolo esecutivo di

formazione giudiziale (ordinanza di rilascio emessa nel corso del procedimento di

convalida di sfratto per morosità nei confronti della società M[REDACTED]

[REDACTED] GmbH, estinta per fallimento in data 08.08.2014) non possa essere

legittimamente eseguito nei propri confronti e che egli sia legittimato ad occupare

l'immobile oggetto di causa in forza del contratto di sublocazione;

richiamato il consolidato orientamento della Giurisprudenza di legittimità, secondo cui



“il criterio distintivo fra l'opposizione all'esecuzione e l'opposizione agli atti esecutivi si individua considerando che, con la prima, si contesta l'"an" dell'esecuzione, cioè il diritto della parte istante di procedere ad esecuzione forzata per difetto originario o sopravvenuto del titolo esecutivo ovvero - nell'esecuzione per espropriazione - della pignorabilità dei beni, mentre, con la seconda, si contesta solo la legittimità dello svolgimento dell'azione esecutiva attraverso il processo, deducendosi l'esistenza di vizi formali degli atti compiuti o dei provvedimenti adottati nel corso del processo esecutivo e di quelli preliminari all'azione esecutiva” (ex pluribus Cass. 16262/2005, Cass. 16569/2002);

considerato che spetta al Giudice la qualificazione giuridica della domanda in applicazione del principio *iura novit Curia*, pur nei limiti dei fatti costitutivi della domanda allegati dalla parte;

ritenuto, in applicazione dei suddetti principi, che la opposizione formulata dalla parte opponente sia più correttamente sussumibile nell'ambito degli artt. 615 ovvero 619 c.p.c., in quanto l'opponente contesta la efficacia esecutiva nei propri confronti del titolo di formazione giudiziale azionato dalla controparte e non già una mera irregolarità formale della procedura esecutiva per rilascio;

osservato dunque che l'opponente risulterebbe nel caso di specie legittimato a proporre opposizione nelle forme anzidette in quanto, come specificato dalla Suprema Corte, *“con riguardo all'esecuzione per consegna o rilascio la legittimazione all'opposizione all'esecuzione spetta pure al detentore reale del bene ancorché sia persona diversa da quella nominativamente indicata nel titolo esecutivo, atteso che la sua estraneità è soltanto formale, restando il titolo esecutivo efficace nei suoi confronti per essere lo*



stesso l'unico soggetto che può, con la restituzione del bene medesimo, soddisfare la pretesa esecutiva della parte istante" (così Cass. 6330/1985; nello stesso senso cfr. Cass. 11410/1992);

osservato che per le medesime ragioni sussiste quindi la legittimazione passiva del soggetto detentore del bene per cui si chiede il rilascio, essendo irrilevante che il titolo sia pronunziato nei confronti di altro soggetto (arg. *ex* Cass. 6330/1985; Cass. 149/1991);

ritenuto conclusivamente che l'opponente non sia dotato di valido titolo opponibile nei confronti del precedente, atteso che il contratto di sublocazione stipulato in data 03.11.2013 risulta irrimediabilmente viziato da nullità;

rilevato, infatti, che risulta *per tabulas* che il contratto di sublocazione in parola sia stato registrato solo in data 01.04.2015 (e cioè in data successiva alla notifica del precetto per rilascio);

richiamato al riguardo l'art. 1 co. 346 della legge 311/2004 (legge finanziaria 2005) che sanziona con la nullità la stipula di contratti di locazione anche se stipulati in forma scritta, ma non oggetto di registrazione;

osservato che il contratto di sublocazione oggetto di causa è successivo all'entrata in vigore di tale disposizione normativa;

considerato che la sanzione della nullità del contratto opera *ex lege* ed è rilevabile *ex officio* dal giudice, senza necessità di eccezione di parte, trattandosi dell'ipotesi di nullità per contrarietà a norme imperative *ex* art. 1418, I co., c.c.;

rilevato che non appaganti si rivelano quelle interpretazioni pure avallate in determinate occasioni dalla giurisprudenza di merito in ordine all'efficacia sanante della



registrazione tardiva (*ex nunc* o *ex tunc*), in quanto si pongono in palese contrasto con la lettera della norma;

che appare preferibile l'orientamento già espresso in giurisprudenza di merito (*ex pluribus* Trib. Roma 30.9.2010, secondo cui “*Il contratto di locazione non registrato nel termine di 30 giorni previsto dalla legge è nullo, così come stabilito dall'articolo 1, comma 346, legge 30 dicembre 2004, n. 311 e la nullità, rilevabile d'ufficio, non è sanabile neppure con la registrazione tardiva del contratto*”), perfettamente in linea con il disposto letterale della norma;

che tali considerazioni sono state recentemente oggetto di accurata valutazione da parte della Suprema Corte di Cassazione che, nel ripensare il precedente orientamento sostenuto con Cass. 16089/2003, ha rimesso alle Sezioni Unite la valutazione del caso, prospettando l'interpretazione qui seguita della nullità radicale del contratto di locazione registrato tardivamente (cfr. Cass. ord. 37/2014);

ribadita, dunque, la carenza di qualsivoglia titolo che legittimi l'opponente a contrastare la pretesa azionata *in executivis* da T[REDACTED];

rilevato che, secondo condivisibile interpretazione della corte regolatrice (da ultimo, Cass. 22033/2011), il giudice della fase sommaria delle opposizioni esecutive (*ex artt. 615, 617 o 619 c.p.c.*) è chiamato a statuire necessariamente sulle spese di lite in applicazione del generale principio di cui all'art. 92 c.p.c., attesa la astratta definitività del provvedimento cautelare (in considerazione del fatto che l'instaurazione della fase di merito è meramente eventuale);

ritenuto di dover porre le spese di lite, liquidate secondo i parametri di cui al D.M. Giustizia 55/2014, in relazione allo scaglione di riferimento in concreto applicabile per



procedimenti cautelari (da 5.201,00 a 26.000,00 euro), per fase di studio, introduttiva e decisoria, e ridotte al di sotto dei valori medi attesa la ridotta attività processuale svolta, a carico di parte opponente;

P.Q.M.

- 1) rigetta l'istanza di sospensione;
- 2) fissa il termine perentorio di 60 gg. per l'eventuale introduzione del giudizio di merito, previa iscrizione a ruolo della causa, nel rispetto dei termini liberi a comparire *ex art. 163 bis c.p.c.* ridotti della metà a norma dell'art. 616 c.p.c.;
- 3) condanna parte opponente a rifondere le spese di lite in favore della parte opposta che si liquidano in euro 100,00 per spese ed euro 1.500,00 per compensi professionali, oltre rimborso forf. al 15%, iva e cpa, come per legge.

Si comunichi.

Como, lì 18/06/2015

Il Giudice
Dott. Alessandro Petronzi

