

Esecuzione forzata, ESECUZIONE FORZATA E PROCEDURE CONCORSALE

Esecuzione per rilascio dell'immobile e legittimazione passiva del subconduttore

di **Mattia Polizzi**

Trib. Como, ord. 18.06.2015

[Scarica l'ordinanza](#)

Esecuzione forzata – Esecuzione per rilascio dell'immobile – Legittimazione passiva subconduttore – Sussistenza – Fondamento (cod. proc. civ., art. 615, 619; cod. civ., art. 1418, co.1; l. 30 dicembre 2004, n. 311, legge finanziaria per l'anno 2005, art. 1, co. 346)

[1] *Il subconduttore, cui spetta la legittimazione attiva a spiegare opposizione all'esecuzione per rilascio dell'immobile, è altresì legittimato passivo dell'esecuzione a prescindere dal dato formale contenuto nel titolo esecutivo, purché sia costui a poter soddisfare in concreto la pretesa creditoria azionata in executivis.*

CASO

[1] Il subconduttore di un immobile formula opposizione avverso gli atti esecutivi della procedura di esecuzione per il rilascio, adducendo la inefficacia nei propri confronti della ordinanza di rilascio emessa con riferimento alla società di diritto tedesco (estinta in seguito a fallimento) della quale era amministratore, società con cui l'opponente aveva stipulato un contratto di sublocazione: per l'effetto, il terzo afferma di essere legittimato ad occupare l'immobile in virtù dell'anzidetto titolo contrattuale e contesta la propria legittimazione passiva nell'esecuzione.

SOLUZIONE

[1] Il giudice, dopo aver qualificato – in applicazione del principio *iura novit curia* – l'azione esercitata come opposizione all'esecuzione, richiama in primo luogo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, in forza del quale il detentore di un bene è dotato di legittimazione attiva all'opposizione all'esecuzione: muovendo da tale affermazione, il giudicante afferma la sussistenza *a contrario* della legittimazione passiva del medesimo detentore rispetto all'esecuzione.

L'opposizione viene rigettata, in ragione della nullità del contratto di sublocazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 1, co. 346, l. 30 dicembre 2004, n. 311 (c.d. legge finanziaria per l'anno 2005) e 1418, co. 1, cod. civ., per mancata registrazione (reputando l'ordinanza in esame l'assenza di effetti sananti riconducibili alla registrazione sopravvenuta del contratto).

QUESTIONI

[1] Come anticipato, il Giudice dell'esecuzione di Como pone a fondamento del proprio *iter* argomentativo l'orientamento della Cassazione che afferma che il detentore di un immobile è legittimato a spiegare opposizione all'esecuzione per il rilascio, pure nel caso in cui il titolo esecutivo sia nei confronti di un soggetto nominativamente differente: l'estraneità del detentore reale è infatti meramente formale, posto che è proprio costui che potrà soddisfare, concretamente, la pretesa azionata *in executivis* dal creditore (si v., tra le diverse pronunce in tal senso, Cass., Sez. III, 11 febbraio 1999, n. 1173; Cass., Sez. III, 17 ottobre 1992, n. 11410; Cass., Sez. III, 9 gennaio 1991, n. 149; Cass., Sez. III, 14 dicembre 1985, n. 6330; si segnala, peraltro, come il concetto in parola appaia essere stato di recente messo in dubbio da Cass., Sez. Un., 23.01.2015, n. 1238).

Il principio ora richiamato non potrà non trovare applicazione nel caso del subconduttore, posto che costui – sì come il conduttore – si trova ad avere la mera detenzione (sebbene qualificata) del bene locato (cfr. Gazzoni F., *Manuale di diritto privato*, Edizioni Scientifiche Italiane, 2015, pp. 227 e ss.).

Sulla base di queste premesse il Tribunale di Como deduce che la carenza di un valido titolo (in specie per nullità del contratto) fondante l'opposizione in parola comporta la soccombenza del terzo detentore.

L'ordinanza suscita interesse non solo per la sensibilità mostrata alla simmetria sistematica, ma anche perché consente di evitare eventuali condotte elusive da parte del terzo che, facendo valere il dettato formale del titolo esecutivo, potrebbe porre nel nulla le fondate esigenze di tutela del precedente: ad esempio, come nel caso di specie avvenuto, affermando la propria estraneità rispetto alla procedura sulla scorta del venir meno della società conduttrice-sublocatrice, in ragione della intervenuta estinzione di quest'ultima.

Per un approfondimento dottrinale del tema cfr., *ex pluribus*, Carrato A., Scarpa A., *Le locazioni nella pratica del contratto e del processo*, Giuffrè, 2010, pp. 683 e ss.; Soldi A. M., *Manuale dell'esecuzione forzata*, CEDAM, 2011, pp. 1162 e ss..

Master di 4 mezza giornate

DELEGATO NELLE VENDITE IMMOBILIARI: PROCEDURA E NUOVI ADEMPIMENTI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Da Gennaio 2016 i dettagli della nuova programmazione Centro Studi Forense
sul sito www.euroconference.it/centro_studi_forense