

del ricorso principale e la dichiarazione di inammissibilità del ricorso incidentale, come da requisitoria scritta già in atti;
l'avvocato [REDACTED], per la società ricorrente;
l'avvocato [REDACTED], per la controricorrente [REDACTED].

Fatti di causa

La società [REDACTED] ha proposto, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., opposizione all'esecuzione forzata per rilascio promossa da [REDACTED] in relazione ad un immobile sito in [REDACTED], sulla base di un titolo esecutivo giudiziale ottenuto nei confronti di [REDACTED].

L'opposizione è stata accolta dal Tribunale di Foggia.

La Corte d'appello di Bari, in riforma della decisione di primo grado, l'ha invece dichiarata inammissibile.

Ricorre [REDACTED], sulla base di quattro motivi.

Resiste con controricorso [REDACTED], che propone a sua volta ricorso incidentale condizionato sulla base di due motivi.

È stata disposta la trattazione in pubblica udienza.

Parte controricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

Ragioni della decisione

1. Ricorso principale

1.1 Con il primo motivo si denuncia «omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ex art. 360 c.p.c., primo comma, n. 5».

Secondo la società ricorrente, «*la Corte di Appello ha omesso di rilevare che, al momento dell'esecuzione promossa dalla dott.ssa [REDACTED] nel maggio 2013, il contratto di locazione dell'immobile per cui è causa, intervenuto tra il sig. [REDACTED] e la società [REDACTED], costituiva valido ed efficace titolo di detenzione dell'immobile da parte della [REDACTED]*».

Con il quarto motivo si denuncia «omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ex art. 360 c.p.c., primo comma, n. 5».

Secondo la società ricorrente, *«la Corte di Appello ha trascurato che l'antiorità ultradecennale del titolo di detenzione, da parte della società opponente [REDACTED], rappresentava fatto rilevante ai fini del decidere ove si consideri che un valido titolo anteriore di detenzione, da parte del terzo conduttore di immobile sottoposto a rilascio, non può ritenersi pregiudicato da un posteriore titolo di esecuzione»*.

Il primo ed il quarto motivo del ricorso principale pongono analoghe questioni e possono, quindi, essere esaminati congiuntamente.

Essi sono infondati.

La corte d'appello ha ritenuto, in radice, inammissibile l'opposizione all'esecuzione proposta dalla società [REDACTED] ai sensi dell'art. 615 c.p.c., affermando – in diritto – che quest'ultima, per contestare il diritto della [REDACTED] di procedere ad esecuzione forzata per il rilascio dell'immobile detenuto da essa società, sulla base del titolo esecutivo conseguito nei confronti di [REDACTED] e costituito da una sentenza di accertamento della proprietà di quell'immobile e di condanna al rilascio del medesimo, avrebbe dovuto eventualmente impugnare tale sentenza con l'opposizione di terzo di cui all'art. 404 c.p.c..

Di conseguenza, in coerenza con tale premessa, non ha neanche affrontato il merito dell'opposizione e, in particolare, non ha preso in esame le questioni di cui si lamenta l'omesso esame con i motivi di ricorso in esame, aventi ad oggetto la validità e l'opponibilità alla [REDACTED] del contratto di locazione sulla base del quale la società opponente occupa l'immobile oggetto di controversia.

Non sussiste, pertanto, il vizio previsto dall'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.: l'omesso esame delle questioni indicate dalla

ricorrente costituisce l'inevitabile logica conseguenza dell'affermazione in diritto appena richiamata (la cui correttezza viene contestata dalla stessa società ricorrente con i motivi di ricorso successivi, peraltro fondatamente, come sarà meglio chiarito), in base alla quale, effettivamente, sarebbe del tutto escluso il rilievo, ai fini della decisione, delle suddette questioni.

1.2 Con il secondo motivo si denuncia «falsa applicazione di norme di diritto – art. 404 c.p.c. – ex art. 360 c.p.c., primo comma, n. 3».

La società ricorrente sostiene che «*la detenzione dell'immobile da parte della ██████████ costituiva situazione giuridica non incompatibile e quindi non pregiudicata rispetto alla situazione giuridica accertata nella sentenza posta in esecuzione*».

Con il terzo motivo si denuncia «violazione di norme di diritto – art. 615 c.p.c. – ex art. 360 c.p.c., primo comma, n. 3».

Secondo la società ricorrente, «*è legittimato a proporre opposizione all'esecuzione a norma dell'art. 615 c.p.c. il terzo che conduca l'immobile (oggetto di rilascio) in forza di autonomo titolo di detenzione non pregiudicata (poiché non incompatibile) rispetto alla situazione giuridica accertata nella sentenza posta in esecuzione*».

1.2.1 Il secondo ed il terzo motivo del ricorso hanno sostanzialmente il medesimo oggetto, sono logicamente e giuridicamente connessi e possono, quindi, essere esaminati congiuntamente.

La società ricorrente contesta l'affermazione in diritto della corte d'appello secondo la quale la sua opposizione all'esecuzione sarebbe inammissibile, a causa dell'incompatibilità del diritto da essa fatto valere con l'accertamento contenuto nel titolo giudiziale (sentenza) posto in esecuzione dalla ██████████, con la conseguenza che essa società avrebbe dovuto eventualmente impugnare quest'ultimo con l'opposizione di terzo di cui all'art.

404 c.p.c., non essendo, invece, legittimata a proporre l'opposizione all'esecuzione ai sensi dell'art. 615 c.p.c..

Le censure sono fondate.

1.2.2 La sentenza posta in esecuzione, emessa a definizione di una controversia ereditaria tra [REDACTED] e [REDACTED], risulta (pacificamente) avere esclusivamente ad oggetto l'accertamento che l'immobile per cui si controverte – condotto in locazione sin dal 1996 dalla società ricorrente – è di proprietà della prima.

La società ricorrente – secondo quanto essa stessa afferma espressamente nel ricorso – non contesta affatto tale statuizione, né oppone un proprio diritto sull'immobile incompatibile con l'accertamento della proprietà dello stesso in capo ad [REDACTED] [REDACTED] (che risulta averla acquistata per donazione dal precedente proprietario, [REDACTED], nel 2000).

Si limita a far valere il proprio diritto personale di godimento sul bene, che assume essere autonomo e prevalente rispetto a quello di proprietà della [REDACTED], per quanto non incompatibile con il medesimo.

Tale diritto di godimento trarrebbe titolo, in particolare, da un contratto di locazione precedentemente stipulato (non direttamente con il proprietario, ma) con l'allora comodatario dell'immobile, nel 1996 (quindi, prima dell'acquisto della [REDACTED], avvenuto nel 2000): secondo la società ricorrente, il suddetto contratto di locazione sarebbe pienamente valido, tuttora efficace ed opponibile all'attuale proprietaria.

1.2.3 Secondo l'indirizzo consolidato di questa Corte, *«il terzo detentore dell'immobile sottoposto a rilascio deve ritenersi legittimato a proporre opposizione all'esecuzione ove voglia porre in discussione il diritto del creditore di esperire l'azione esecutiva in pregiudizio del suo anteriore diritto di godimento sul bene»* (Cass., Sez. 1, Sentenza n. 13664 del 17/09/2003, Rv. 566909 – 01; Sez. 3, Sentenza n. 2279 del 04/02/2005, Rv.

579768 – 01; Sez. 3, Sentenza n. 9964 del 28/04/2006, Rv. 590704 – 01; Sez. 3, Sentenza n. 23289 del 08/11/2007, Rv. 600242 – 01; Sez. 3, Ordinanza n. 1259 del 19/01/2018, Rv. 647357 - 01).

Si afferma tradizionalmente, in proposito, che *«la condanna al rilascio di un immobile ha effetto non soltanto nei confronti di colui cui è rivolta la statuizione di condanna, ma anche in confronto del terzo, se occupante senza titolo o se il titolo in base al quale costui si trova nella detenzione dell'immobile deriva da quello del condannato, nel senso che lo presuppone, ed è incompatibile con l'immissione in possesso dell'esecutante; tuttavia, la parte contro cui è rivolta l'esecuzione può proporre opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. se intende sostenere che non è soggetta agli effetti della sentenza di condanna perché si trova nella detenzione dell'immobile in base ad un titolo che non è pregiudicato dalla pronuncia e quindi è opponibile al creditore procedente, in quanto autonomo e prevalente rispetto a quello sulla cui base è stata pronunciata la condanna al rilascio»* (cfr., per tutte, in motivazione: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 2855 del 13/02/2015, Rv. 634410 – 01).

È stato, peraltro, precisato che, nel caso in cui il terzo che occupa l'immobile sia direttamente pregiudicato dall'accertamento, contenuto nel titolo di rilascio posto in esecuzione, di un diritto sul bene in favore di altro soggetto che sia incompatibile con quello da lui vantato e che lo legittima alla detenzione, egli può esclusivamente impugnare la relativa sentenza, ai sensi dell'art. 404 c.p.c., cioè con l'opposizione di terzo ordinaria (art. 404, comma 1, c.p.c.), ovvero con quella revocatoria (art. 404, comma 2, c.p.c.), laddove sostenga che tale sentenza sia frutto di dolo o collusione tra le parti, ma non è legittimato a proporre l'opposizione all'esecuzione (cfr., in particolare, in tal senso: Cass., Sez. U, Sentenza n. 1238 del 23/01/2015, Rv. 634088 – 01: *«il terzo legittimato*

all'opposizione ordinaria ai sensi dell'art. 404, comma 1, c.p.c., ancorché litisconsorte necessario pretermesso, così come il titolare di diritto autonomo e incompatibile, il falsamente rappresentato, il titolare di "status" incompatibile con quello accertato "inter alios", non può, al fine di incidere sull'efficacia del titolo, proporre opposizione ai sensi dell'art. 615, commi 1 e 2, c.p.c., avverso l'esecuzione promossa sulla base del titolo giudiziale costituito dalla sentenza pronunciata pur nella sua pretermissione, neppure se la procedura esecutiva, in forma specifica e formalmente diretta contro la parte della sentenza opponibile, lo coinvolga quale detentore materiale del bene, ma può far valere la sua situazione per bloccare l'esecuzione, o l'esecutività del titolo, esclusivamente con l'opposizione ordinaria, nel cui ambito ottenere, ai sensi dell'art. 407 c.p.c., la sospensione dell'esecutività della sentenza»; conf., successivamente: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 7041 del 20/03/2017, Rv. 643414 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 29850 del 20/11/2018, Rv. 652466 - 01; Sez. 3, Ordinanza n. 17619 del 20/06/2023, Rv. 668446 - 01).

1.2.4 Nella specie, sulla base dei principi di diritto appena esposti, non può dubitarsi dell'ammissibilità dell'opposizione all'esecuzione avanzata dalla società conduttrice, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., nei confronti della ██████████, pur avendo quest'ultima conseguito un titolo esecutivo di rilascio all'esito di un giudizio in cui si accerta (esclusivamente) la sua qualità di proprietaria dell'immobile, nei confronti di altro soggetto: sia, in generale, perché il (preteso) diritto di godimento derivante da un contratto di locazione, di per sé, non è - ovviamente - mai incompatibile con il diritto di proprietà altrui, anzi lo presuppone; sia, *a fortiori*, in particolare nel caso di specie, perché, come è noto, secondo il consolidato indirizzo di questa stessa Corte, ai fini della legittimazione alla stipula di un contratto di locazione non è necessario che il locatore sia proprietario del bene, ma è sufficiente che ne abbia la disponibilità di fatto, in base a titolo non

contrario a norme di ordine pubblico (cfr., *ex multis*: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 22346 del 22/10/2014, Rv. 633069 – 01; Sez. 3, Sentenza n. 17030 del 20/08/2015, Rv. 636327 – 01; Sez. 3, Sentenza n. 27021 del 27/12/2016, Rv. 642343 – 01; Sez. 3, Ordinanza n. 27910 del 03/10/2023, Rv. 669106 – 01; Sez. 3, Ordinanza n. 18486 del 08/07/2024, Rv. 671941 - 01); sia, infine, perché la mera incompatibilità di fatto, evocata a più riprese dall'odierna controricorrente, non vale a circoscrivere la tutela del terzo alla sola ipotesi della ricorrenza dei rigorosi presupposti previsti dall'art. 404 c.p.c. al fine di dirimere un conflitto tra diritti e non un contrasto tra una situazione di fatto ed un diritto.

1.2.5 Del pari, deve escludersi che la società conduttrice fosse legittimata a proporre opposizione di terzo, ai sensi dell'art. 404 c.p.c., avverso la sentenza che ha accertato che la proprietà dell'immobile oggetto di lite spetta ad [REDACTED] e non a [REDACTED].

Di certo, essa non aveva titolo a partecipare a quel giudizio, trattandosi di una controversia ereditaria rispetto alla quale risulta del tutto estranea.

D'altra parte, l'accertamento operato all'esito di quel giudizio non la pregiudica affatto, non avendo ad oggetto un diritto incompatibile con quello fatto valere nella presente sede.

La società opponente, infatti, ha ripetutamente precisato di non contestare il diritto di proprietà di [REDACTED] accertato nella sentenza posta in esecuzione (ovvero le modalità del suo acquisto), né l'obbligo di [REDACTED] di rilasciare il possesso giuridico dell'immobile in favore di quest'ultima.

Sostiene, però, di vantare un titolo che, su quel bene, avrebbe costituito un suo diritto personale di godimento autonomo (cioè, non dipendente dalla posizione di una delle parti del giudizio all'esito del quale si è formato il titolo esecutivo di rilascio), anteriore all'acquisto della [REDACTED] e, comunque, opponibile a

quest'ultima (oltre che allo stesso [REDACTED]), che la legittimerebbe tuttora alla detenzione dello stesso.

Tale titolo, secondo tale prospettazione, sarebbe costituito da un contratto di locazione regolarmente stipulato con un soggetto a tanto legittimato (comodatario dell'immobile), anteriormente all'acquisto della [REDACTED].

1.2.6 Tanto premesso, ne consegue che, se il suddetto contratto di locazione sia valido ed efficace e se esso sia effettivamente opponibile alla [REDACTED] avrebbe dovuto essere oggetto di un accertamento da operare nel giudizio di merito introdotto con l'opposizione all'esecuzione e, in base a tale accertamento, i giudici del merito avrebbero dovuto pervenire all'accoglimento o al rigetto della stessa opposizione.

La corte d'appello, invece, ha del tutto omesso di procedere a tale accertamento, dichiarando erroneamente inammissibile l'opposizione.

Al suddetto accertamento dovrà, pertanto, provvedersi in sede di rinvio: restandone, beninteso, dalla presente decisione del tutto impregiudicato ogni esito nel merito.

2. Ricorso incidentale

Con il primo motivo si denuncia «Omesso esame di un fatto decisivo del giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360, co. 1, n. 5, c.p.c. per omessa pronuncia ex art 360, co.1, n.4 c.p.c. e per falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, co.1, n. 3 c.p.c. in ragione di una errata interpretazione dell'art. 618 bis c.p.c.».

Con il secondo motivo si denuncia «Omesso esame di un fatto decisivo del giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360, co. 1, n. 5, c.p.c.».

Il ricorso incidentale ha ad oggetto questioni non esaminate dalla corte d'appello, in quanto ritenute assorbite.

Esso, pertanto, deve a sua volta ritenersi assorbito in conseguenza dell'accoglimento del ricorso principale e della

cassazione con rinvio della decisione impugnata: le suddette questioni dovranno, infatti, essere nuovamente valutate nel giudizio di rinvio.

La stessa ricorrente in via incidentale, nella memoria depositata ai sensi dell'art. 378 c.p.c., afferma, del resto, espressamente che *«questa difesa nell'incipit del ricorso incidentale ha evidenziato che esso è stato proposto "solo per tuziorismo difensivo, nell'ipotesi non temuta in cui questa Ecc.ma Corte accolga l'avverso ricorso senza rinvio, come proditoriamente richiesto da parte ricorrente"». Va da sé che in ragione della declinata natura condizionata del ricorso incidentale esso è subordinato alla condizione essenziale dell'eventuale accoglimento dell'avverso ricorso senza rinvio, come chiede parte ricorrente. Laddove, come si confida, il ricorso venga rigettato o nell'inverosimile ipotesi in cui esso venga accolto ma con rinvio, il ricorso incidentale in questione deve ritenersi tamquam non esset, così come le note di replica contenute nel capo che segue».*

3. Sono accolti il secondo ed il terzo motivo del ricorso principale, rigettati gli altri. Il ricorso incidentale è assorbito.

La sentenza impugnata è cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Per questi motivi

La Corte:

- accoglie il secondo ed il terzo motivo del ricorso principale, rigettati gli altri ed assorbito il ricorso incidentale;
- cassa, per l'effetto, la sentenza impugnata, in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte di Cassazione, in data 9 ottobre 2024.

L'estensore
Augusto TATANGELO

Il presidente
Franco DE STEFANO

Corte di Cassazione - copia non ufficiale