

## Proprietà e diritti reali

---

# ***Pignoramento diretto di crediti spettanti quali canoni al locatore***

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Seminario di specializzazione

**Sorte dei contratti di vendita e locazione per effetto delle sopravvenienze: la rinegoziazione. Profili nazionali ed internazionali**

Scopri di più

### [Cassazione civile, sez. III, Ordinanza del 06.12.2022 n. 35876, Presidente L. Rubino, Estensore A. Tatangelo](#)

**Massima:** *“Le disposizioni dell’art. 2918 c.c. relative all’opponibilità ai creditori dei fatti estintivi e/o modificativi dei crediti derivanti da rapporti di locazione, non ancora scaduti alla data del pignoramento sono applicabili sia in caso di espropriazione diretta dei suddetti crediti sia in caso di espropriazione del bene locato che ad essi si estenda, quali frutti, ai sensi dell’art. 2912 c.c.; l’espressione “liberazione di pigioni e di fitti non ancora scaduti” ha riguardo ad ogni ipotesi di estinzione di tali crediti, compresi il pagamento anticipato dei canoni non scaduti e l’eventuale remissione del relativo debito”.*

### **CASO**

La Società Alfa S.p.A. pignorava i crediti vantati dalla sua debitrice Società Coop. Beta nei confronti della Società Gamma S.r.l., a titolo di canoni dovuti in ragione di un contratto di affitto di azienda.

La società terza pignorata rendeva dichiarazione in senso negativo, precisando di avere già estinto il proprio debito, anche in relazione ai canoni successivi al pignoramento, fino alla data di cessazione del contratto di affitto ancora in corso.

Il giudice dell’esecuzione assegnava alla società creditrice procedente l’importo complessivo di Euro 140.814,15, in relazione ai canoni maturati e maturandi.

Gamma S.r.l. proponeva, quindi, opposizione agli atti esecutivi, ai sensi dell’art. 617 c.p.c., avverso suddetta ordinanza di assegnazione, in ragione dell’eccezione di estinzione del debito.

L’opposizione veniva **solo parzialmente accolta** dal Tribunale di Perugia, riconoscendo la liberazione della società Gamma, dalle obbligazioni riferite ai canoni non ancora scaduti al momento del pignoramento, per il solo anno successivo a quest’ultimo, limitando, pertanto,

l'efficacia dell'assegnazione ai canoni maturati dal mese di agosto 2015.

Conseguentemente, Gamma S.r.l. proponeva ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo.

Resisteva con controricorso Alfa S.p.A..

## SOLUZIONE

La Corte di Cassazione rigettava il ricorso proposto e condannava Gamma a pagare le spese del giudizio di legittimità in favore della controricorrente Alfa.

## QUESTIONI

Gamma denunciava la violazione e falsa applicazione dell'art. 2918 c.c. al pignoramento diretto di crediti.

In particolare, la ricorrente sosteneva che il Tribunale aveva ritenuto opponibile alla precedente l'estinzione anticipata dei crediti pignorati, per i canoni di affitto di azienda non ancora maturati al momento del pignoramento, limitatamente al periodo di un anno successivo allo stesso, ai sensi dell'art. 2918 c.c..

Tuttavia, secondo la società Gamma, tale ultima disposizione non sarebbe in realtà estendibile per la fattispecie del pignoramento diretto del credito relativo ai canoni, ritenendola, al contrario, esclusivamente applicabile ai casi di espropriazione dei beni locati, al fine di disciplinare i rapporti con il conduttore degli stessi.

La Suprema Corte riteneva inaccoglibile l'interpretazione suddetta.

Orbene, la norma in esame è volta ad evitare che, una volta effettuata la trascrizione del pignoramento ex art. 2643 c.c., il debitore possa porre in essere degli atti di trasferimento o di disposizione del bene sottoposto ad esecuzione, in tal modo vanificandola. Pertanto, qualsiasi atto relativo al bene sottoposto a pignoramento deve avere **data certa anteriore alla trascrizione** del medesimo, altrimenti non potrà essere opposto in alcun modo al creditore pignorante.

Già i giudici di Piazza Cavour si erano espressi in merito sottolineando come «*ai fini dell'efficacia della cessione di crediti "futuri" in pregiudizio del creditore pignorante, ex art. 2914 c.c., n. 2, occorre distinguere tra crediti maturandi con origine da un unico e già esistente rapporto base, quali i crediti di lavoro, e crediti soltanto eventuali, non necessariamente identificati in tutti gli elementi oggettivi e soggettivi; la cessione dei primi prevale sul pignoramento nell'ambito di un triennio, ex art. 2918 c.c., purché prima del pignoramento stesso sia stata notificata o accettata dal debitore ceduto, mentre perché prevalga la cessione dei secondi è necessaria la notificazione o accettazione dopo che il credito sia venuto ad esistenza, ma prima del pignoramento*»[\[1\]](#).

I giudici di legittimità ritenevano, difatti, come il precetto di cui all'art. 2918 c.c., esprimendo principi di diritto generali, idonei a regolare l'opponibilità, ai creditori che procedono in via esecutiva, delle cessioni operate dal debitore in relazione a tutti i crediti futuri derivanti da un rapporto già esistente, dovesse riconoscersi applicabile a tutti i casi in cui venga in discussione l'efficacia, nei confronti dei creditori procedenti in sede esecutiva, di una cessione o di una liberazione di crediti derivanti da contratti di locazione: sia nei casi in cui si tratti di pignoramento diretto dei crediti per canoni, sia nei casi in cui l'espropriazione dei canoni sia la conseguenza del pignoramento del bene locato quali frutti di esso ai quali, ai sensi dell'art. 2912 c.c., si estende il pignoramento stesso.

Pertanto, in mancanza di una espressa limitazione della legge, apparrebbe analogicamente applicabile, secondo la Suprema Corte, **il medesimo regime di opponibilità ai creditori per il caso di pignoramento diretto dei crediti da canoni di locazione e per il caso di pignoramento esteso a tali canoni in virtù dell'ultimo articolo richiamato.**

Si tratta, difatti, in entrambi i casi di crediti assoggettati ad espropriazione forzata, per i quali sopravviene la medesima **esigenza**, promossa dall'art. 2918 c.c., **di protezione** da possibili pregiudizi che locatore e conduttore potrebbero arrecare ai creditori del primo, mediante la previsione di rigorose limitazioni in tema di opponibilità ai creditori del locatore di alcuni fatti estintivi dell'obbligazione relativa ai canoni, quali la cessione e l'estinzione anticipata di crediti non ancora maturati e la cui scadenza risulta differita nel tempo<sup>[2]</sup>.

Oltretutto, la Corte aggiungeva come debba escludersi che per liberazione, ai sensi dell'art. 2918 c.c., il legislatore intendesse riferirsi alla sola ipotesi della remissione del debito, senza annoverare anche il pagamento anticipato.

<sup>[1]</sup> Cass. civ., sez. Lav., Sent. n. 15141/2002.

<sup>[2]</sup> La trascrizione sarà comunque necessaria per il solo caso di cessioni e liberazioni relative a crediti derivanti da locazioni immobiliari, mentre per i crediti derivanti da locazioni mobiliari varranno esclusivamente gli altri criteri previsti dalla disposizione.

Seminario di specializzazione

**Sorte dei contratti di vendita e locazione per effetto delle sopravvenienze: la rinegoziazione. Profili nazionali ed internazionali**

Scopri di più