

Esecuzione forzata

Il conduttore può opporsi all'esecuzione per rilascio dell'immobile con l'opposizione ex art. 615 c.p.c.

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

Diritto dell'e-commerce

Scopri di più

[Cass. civ., sez. III, 21 novembre 2024, n. 30111 – Pres. De Stefano – Rel. Tatangelo](#)

Esecuzione per consegna o rilascio – Terzo detentore dell'immobile in forza di diritto personale di godimento – Opposizione all'esecuzione – Ammissibilità – Opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c. – Esclusione

Massima: *“Nell'esecuzione forzata per rilascio intrapresa in base a un titolo esecutivo giudiziale, il terzo detentore dell'immobile in forza di un diritto personale di godimento è legittimato a esperire opposizione all'esecuzione, ma non opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c., non essendo egli titolare di un diritto incompatibile rispetto a quello sulla cui base è stata pronunciata la condanna al rilascio”.*

CASO

Nei confronti di una società che conduceva in locazione un immobile veniva promossa l'esecuzione per rilascio in forza di una sentenza che aveva accertato, in capo al creditore istante, la proprietà di detto immobile.

La conduttrice proponeva, quindi, opposizione all'esecuzione ai sensi dell'art. 615 c.p.c., che veniva accolta dal Tribunale di Foggia.

La Corte d'appello di Bari, riformando la sentenza di primo grado, dichiarava, invece, inammissibile l'opposizione, sostenendo che il rimedio attivabile per contestare il diritto di procedere all'esecuzione era l'opposizione di terzo di cui all'art. 404 c.p.c.

La pronuncia di secondo grado veniva impugnata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di cassazione, in accoglimento del ricorso, ha cassato la sentenza gravata, rilevando che la società opponente, avendo dedotto l'esistenza di un titolo di detenzione opponibile a chi era stato riconosciuto con sentenza proprietario del bene oggetto dell'azione di rilascio, non aveva inteso contestare il diritto di proprietà o farne valere un altro con esso confliggente ovvero incompatibile (nel quale caso si sarebbe reso necessario esperire l'opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c.), sicché doveva reputarsi legittimata a proporre opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c.

QUESTIONI

[1] La fattispecie esaminata nella sentenza che si annota consente di analizzare alcuni principi che riguardano l'esecuzione forzata per rilascio di immobili.

La vicenda da cui ha tratto origine la controversia vedeva coinvolta una società che deteneva un immobile in forza di un contratto di locazione concluso con chi, all'epoca, ne era comodatario: a questo proposito, la Corte di cassazione ha ribadito il consolidato orientamento in forza del quale deve ritenersi pacifico che, ai fini della valida conclusione 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 un titolo non contrario a norme di ordine pubblico che comprenda il potere di trasferirne al conduttore la detenzione, visto che la locazione attribuisce al conduttore un diritto sul bene non reale, ma personale di godimento (così, tra le più recenti, Cass. civ., sez. III, 3 ottobre 2023, n. 27910).

Era, quindi, accaduto che, all'esito di un contenzioso ereditario, era stato accertato con sentenza che l'immobile oggetto del contratto di locazione apparteneva a un soggetto diverso da chi risultava esserne il proprietario, che era stato quindi condannato a rilasciarlo; in forza di tale sentenza, era stata, dunque, avviata l'esecuzione ai danni del conduttore, che in quel momento deteneva l'immobile.

È pacifico, infatti, che, per quanto il titolo esecutivo idoneo a fondare l'esecuzione per consegna o rilascio si sia formato nei confronti di un determinato soggetto, il destinatario effettivo dell'azione esecutiva è comunque chi, nel momento in cui la stessa viene avviata, si trova nella materiale detenzione o nel possesso della cosa, esplicitando l'art. 608, comma 2, c.p.c. che la procedura di rilascio può essere condotta materialmente anche nei confronti di chi detenga l'immobile in nome del debitore: in altre parole, l'esecuzione per rilascio va indirizzata contro chi si trova a occupare il bene che ne forma oggetto, anche se non è il debitore nei confronti del quale si è formato il titolo esecutivo che contiene l'ordine di rilascio, essendo colui che può materialmente adempiere il comando contenuto nel provvedimento di condanna (in quanto si trova rispetto al bene nella situazione di possesso o di detenzione che glielo consente) e nei confronti del quale, per lo stesso motivo, può essere effettuata l'immissione dell'avente diritto nel possesso del bene (così, tra le altre, Cass. civ., sez. III, 18 agosto 2017, n. 20167).

La società conduttrice, vistasi minacciata nel godimento dell'immobile, aveva quindi proposto

opposizione all'esecuzione, non già disconoscendo ovvero contestando la qualità di proprietario del soggetto che aveva agito nei suoi confronti per il rilascio, bensì sostenendo di essere titolare di un diritto personale di godimento (derivante dal contratto di locazione) opponibile e, come tale, legittimante la detenzione del bene anche nei confronti di chi era stato riconosciuto con sentenza proprietario dello stesso.

La questione centrale su cui si è appuntata l'attenzione dei giudici di legittimità verteva proprio sul rimedio di cui poteva avvalersi la società conduttrice per contrastare l'esecuzione per rilascio promossa in suo danno: mentre il Tribunale di Foggia aveva considerato ammissibile l'opposizione *ex art. 615 c.p.c.*, la Corte d'appello di Bari aveva sostenuto esattamente il contrario, ritenendo che dovesse essere proposta l'opposizione di terzo *ex art. 404 c.p.c.*

La Corte di cassazione ha nettamente smentito quest'ultima impostazione, per plurime e concorrenti ragioni.

La società opponente – come detto – non aveva contestato il diritto di proprietà del creditore che aveva avviato l'esecuzione per rilascio, né aveva opposto, per contrastarla, un proprio diritto sull'immobile incompatibile con l'accertamento dell'altrui proprietà dello stesso, ma si era limitata a fare valere il proprio diritto personale di godimento sul bene, che, pur essendo autonomo e prevalente rispetto a quello di proprietà (in quanto ne sia ravvisata l'opponibilità), non si pone rispetto a esso in termini di conflittualità, ovvero di reciproca esclusione.

A ben vedere, il diritto personale di godimento del conduttore non esclude la contemporanea coesistenza dell'altrui diritto di proprietà; al contrario, lo presuppone, visto che, se così non fosse, dovrebbe concludersi che il proprietario dell'immobile può concedere il godimento e la detenzione del bene solo rinunciando alla propria signoria su di esso, che invece persiste e viene semplicemente compressa e limitata a beneficio del conduttore.

Pertanto, chi si trova nella detenzione dell'immobile e intende reagire all'esecuzione per rilascio promossa nei suoi confronti allegando l'esistenza di un titolo autonomo e prevalente – non incompatibile – rispetto a quello che fa capo a chi chiede che venga attuato il rilascio e che è stato accertato nella pronuncia costituente il titolo esecutivo posto a fondamento dell'esecuzione, può e deve proporre opposizione ai sensi dell'art. 615 c.p.c.

Solo se il terzo sostiene di essere direttamente pregiudicato dall'accertamento di un diritto sul bene facente capo ad altro soggetto e incompatibile con quello da lui vantato sul medesimo bene che ne legittima la detenzione, può impugnare la relativa sentenza ai sensi dell'art. 404 c.p.c., cioè con l'opposizione di terzo ordinaria (comma 1) o con quella revocatoria (comma 2), a seconda della ragione posta a fondamento della propria impugnazione (che, nel secondo caso, va individuato nell'essere la sentenza frutto del dolo o della collusione tra le parti), mentre non potrà avvalersi dell'opposizione all'esecuzione *ex art. 615 c.p.c.*, qualora intenda incidere sull'efficacia del titolo esecutivo.

Come chiarito dalla Corte di cassazione, pertanto, il discrimine tra i due rimedi va individuato avendo riguardo al diritto che il terzo sostiene di vantare rispetto al bene che deve formare oggetto del rilascio: se confliggente ma compatibile con quello del creditore, perché può coesistere con esso, si dovrà promuovere l'opposizione all'esecuzione; se incompatibile, perché l'uno esclude l'altro, andrà esperita l'opposizione di terzo.

D'altra parte, nel caso di specie, la sentenza che aveva dichiarato la proprietà dell'immobile in capo a chi aveva successivamente promosso l'esecuzione per rilascio si era limitata a tale accertamento, mentre non conteneva alcuna statuizione in merito alla validità, all'efficacia e all'opponibilità della locazione avente per oggetto per il medesimo bene, che andavano invece valutate e scrutinate nell'ambito del giudizio di opposizione all'esecuzione.

Anche per questo motivo, dunque, non poteva ravvisarsi alcuna legittimazione in capo alla società conduttrice alla proposizione dell'opposizione *ex art. 404 c.p.c.*, visto che la sentenza non la pregiudicava in alcun modo, proprio perché l'accertamento dell'altrui diritto di proprietà non incideva sulla sua legittimazione a detenere l'immobile in forza della locazione in essere, che nemmeno dipendeva dalla posizione di una delle parti del giudizio all'esito del quale si era formato il titolo esecutivo che sorreggeva l'esecuzione per rilascio.

Da ultimo, va rilevato che, sebbene il tenore letterale dell'art. 619 c.p.c. induca a ritenere che l'opposizione di terzo ivi disciplinata riguardi solo l'esecuzione per espropriazione, la dottrina e la giurisprudenza prevalenti ammettono la sua esperibilità anche nell'ambito dell'esecuzione forzata in forma specifica e, in particolare, in quella per consegna o rilascio, ponendosi, quindi, il problema di determinare gli esatti confini tra tale rimedio e quello disciplinato dall'art. 404 c.p.c.: così, è stato affermato che l'opposizione *ex art. 619 c.p.c.* va esperita quando la lesione del diritto del terzo scaturisca non già dal contenuto del titolo esecutivo, ma dalle modalità concrete dell'esecuzione, ovvero quando non venga contestato l'accertamento contenuto nella pronuncia azionata in via esecutiva, o, ancora, quando si sia in presenza di un titolo esecutivo giudiziale espressamente definito non impugnabile (qual è, per esempio, l'ordinanza provvisoria di rilascio di cui all'art. 665 c.p.c.) o di formazione stragiudiziale (in quanto idoneo a legittimare l'esecuzione forzata per consegna o rilascio, ai sensi dell'art. 474, comma 3, c.p.c.) e, dunque, risulti *ex se* preclusa l'opposizione di cui all'art. 404 c.p.c.