



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

RAFFAELE GAETANO ANTONIO	Presidente
FRASCA	
ENRICO SCODITTI	Consigliere
EMILIO IANNELLO	Consigliere
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
STEFANIA TASSONE	Consigliere-Rel.

Oggetto:

LOCAZIONE  
USO DIVERSO

Ud.08/06/2023

CC

RGN  
14687/2020  
Cron.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 14687/2020 R.G. proposto da:

AVV. DOMENICO ( ), nella qualità di custode giudiziario dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 104/1992, nominato con provvedimento reso in data 26.27/04/2007, elettivamente domiciliato ai fini del presente giudizio in Palermo, , presso lo studio legale dell'avv. ), che lo rappresenta e difende in forza del provvedimento autorizzativo del Giudice dell'Esecuzione, dott. Gianfranco Pignataro, del 23.3.2020, giusta procura in calce al ricorso per cassazione.

- *ricorrente* -

contro



RICCARDO ( \_\_\_\_\_ ), nella qualità di  
titolare della ditta individuale TRASPORTI di Riccardo  
( \_\_\_\_\_ ), rappresentato e difeso dall'avv. \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ), giusta procura in calce al controricorso, ed  
elettivamente domiciliato in Roma, \_\_\_\_\_ presso lo studio  
dell'avv. \_\_\_\_\_ .

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 149/2020 della Corte d'Appello di Palermo, pubblicata in data 28 gennaio 2020  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'8 giugno 2023 dal Consigliere dott.ssa Stefania Tassone

### **Rilevato che**

1. L'avv. Domenico \_\_\_\_\_ in qualità di custode giudiziario di un magazzino sito in Villabate, sottoposto a procedura esecutiva immobiliare depositava ricorso presso il Tribunale di Palermo, chiedendo fosse dichiarata la nullità o l'inefficacia del contratto di locazione avente ad oggetto il suddetto immobile stipulato tra Pietro \_\_\_\_\_ ed Anna \_\_\_\_\_ da un lato e da Riccardo \_\_\_\_\_ titolare di omonima ditta individuale, dall'altro, con condanna dello stesso al risarcimento del danno derivante dall'occupazione senza titolo dell'immobile locato.

Si costituiva resistendo Riccardo \_\_\_\_\_

Con sentenza del 19 dicembre 2016 il Tribunale di Palermo, in accoglimento parziale delle domande formulate dal custode giudiziario, condannava Riccardo \_\_\_\_\_ titolare dell'omonima ditta individuale, a corrispondere all'attore la somma di euro 19.500,00 oltre interessi legali a titolo di indennità per occupazione senza titolo.

2. Avverso tale sentenza proponeva Riccardo \_\_\_\_\_

Si costituiva resistendo l'appellato Domenico \_\_\_\_\_

Con sentenza n. 149/2020 pubblicata il 28 gennaio 2020 la Corte d'Appello



di Palermo accoglieva l'appello e, in riforma della sentenza impugnata, rigettava la domanda dell'avv. Domenico condannandolo alle spese di entrambi i gradi di giudizio.

3. Avverso tale sentenza l'avv. Domenico propone ricorso per cassazione sulla base di due motivi.

Resiste con controricorso Riccardo

4. La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis*.1, cod. proc. civ.

Il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni.

Il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

### **Considerato che**

1. Con il primo motivo, articolato in varie censure, Domenico nella qualità, denuncia violazione e falsa applicazione di norme di diritto in relazione agli artt. 65 cod. proc. civ., 560 cod. proc. civ., 1189 cod. civ., 820 cod. civ., 2912 cod. civ., in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ.

Lamenta che la corte territoriale ha errato nel ritenere inopponibile al conduttore Riccardo il pignoramento dell'immobile già eseguito e trascritto anteriormente alla locazione, dato che non ha tenuto conto dell'orientamento della Suprema Corte, secondo cui, da un lato, al solo custode spetta la legittimazione a richiedere tanto il pagamento dei canoni quanto ogni altra azione che scaturisce dai poteri di amministrazione e gestione del bene, dall'altro che <<l'impossibilità per il locatore-debitore di disporre del bene senza l'autorizzazione prevista dal giudice e dopo la nomina del custode giudiziario ... ha generato un'oggettiva occupazione *sine titulo* dell'immobile pignorato>> e da tale situazione <<discende, pertanto, che la richiesta di risarcimento dei danni non poteva che essere formulata nei confronti del soggetto che avesse materialmente goduto *sine titulo* del bene pignorato, privando di fatto la custodia giudiziaria del godimento dei frutti della cosa pignorata, e ledendo in tal modo gli interessi del ceto creditorio (Cass., n.



924/2013), e non nei confronti dei locatori apparenti>> (v. p. 8 del ricorso).

Deduce inoltre che la corte di merito ha applicato erroneamente l'art. 1189 cod. civ., che è applicabile <<solo se l'apparenza risulti giustificata da circostanze univoche e concludenti riferibili al creditore, sì da far sorgere nel debitore un ragionevole affidamento, esente da colpa, sulla effettiva sussistenza della facoltà apparente dell'*accipiens* di ricevere il pagamento>>; con la conseguenza che <<soltanto in presenza di tale prova incomberebbe sul creditore l'onere di provare che il debitore non ignorasse la reale situazione ovvero che l'affidamento di quest'ultimo fosse determinato da colpa (p. 9 del ricorso).

2. Con il secondo motivo il ricorrente deduce omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti in relazione all'art. 1189 cod. civ. ed in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ.

Lamenta che la corte territoriale ha motivato in deroga al generale principio dell'inefficacia del pagamento al non legittimato ed in riferimento all'art. 1189 cod. civ. ha affermato che il terzo che ha stipulato con (e pagato al) l'apparente legittimato è liberato, non potendo al terzo medesimo richiedersi una diligenza superiore a quella normale.

Invece, una corretta interpretazione dell'art. 1189 cod. civ. porta ad escludere la sua applicabilità al caso di specie, in cui il conduttore non ha provato durante tutto il corso del giudizio né di aver pagato i canoni a soggetto che era apparentemente legittimato a riceverli, né la propria buona fede.

3. Il primo motivo è infondato.

Va anzitutto premesso che nel caso di specie la norma di riferimento, applicabile *ratione temporis*, è rappresentata dall'art. 560, comma 2, cod. proc. civ., nel testo antecedente la riforma di cui all'art. 4 della legge 12/2019 (che stabilisce: <<Ad essi [il debitore ed il terzo nominato custode] è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione>>).



Il divieto al debitore di locare l'immobile pignorato **senza** autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ove sia violato, comporta che il contratto locativo vada considerato nullo per violazione di norma imperativa.

Tale nullità comporta che il godimento del bene da parte del terzo conduttore non può considerarsi avvenuto *iure locationis* e deve per l'effetto essere considerato *sine titulo*.

3.1 Ne consegue che ciò che il (preteso) conduttore ha pagato deve considerarsi come corrisposto non come canone, bensì per una occupazione *sine titulo*, e pertanto la procedura esecutiva ne può chiedere conto, non -come sostenuto nel motivo- al conduttore, ma al debitore, che ha stipulato -illegittimamente- il contratto di locazione nonostante il pignoramento.

3.2 La posizione del preteso conduttore che ha pagato è invece regolata dall'art. 1189 cod. civ., che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Suprema Corte, prevede un effetto liberatorio nella contemporanea ricorrenza di due presupposti, l'uno soggettivo, l'altro oggettivo, e cioè: a) la buona fede del debitore (nel caso, il conduttore), che consiste nel ritenere che il ricevente sia il vero creditore o comunque il destinatario del pagamento (Cass., 11/07/2017, n. 17044); b) la situazione di apparente legittimazione del ricevente, determinata da circostanze univoche che, nella valutazione di un rapporto di normale diligenza, inducono a ritenere effettivamente sussistente la suddetta legittimazione (Cass., 19/04/2018, n.9758).

Come già questa Corte ha avuto modo di affermare (v. Cass., 11/07/2017, n. 17044), la regola del pagamento al creditore apparente in realtà non costituisce espressione del generale principio di apparenza, e il suo fondamento non va ricercato nell'ipotetica equiparazione tra legittimazione apparente e legittimazione effettiva, posto che il legittimato apparente non è infatti legittimato a ricevere.

La liberazione del debitore dipende allora non già dalla posizione giuridica del ricevente, bensì dal non colposo errore dall'adempiente, che



in buona fede confida in una posizione inesistente. L'apparenza della legittimazione rileva solo in quanto idonea a suscitare il ragionevole affidamento del debitore di pagare al vero destinatario dell'adempimento.

Come posto in rilievo dalla migliore dottrina, l'effetto liberatorio del pagamento eseguito in buona fede al legittimato apparente trova allora in realtà fondamento nell'esigenza di contenere l'accertamento della legittimazione del ricevente entro i limiti della normale diligenza, giacché far ricadere sul debitore il rischio di un adempimento soggettivamente inesatto, pur quando egli abbia normalmente controllato l'identità e il titolo della legittimazione del ricorrente, avrebbe il significato di imporre al debitore l'onere di un controllo massimo, estraneo alla pratica degli affari.

Sono pertanto necessarie, in ogni singolo caso, la buona fede del terzo e la ragionevolezza dell'affidamento, non essendo invocabile il principio anzidetto da chi versi in colpa per aver omesso di accertare, in contrasto con la stessa legge e con le norme di comune prudenza, la realtà delle cose, affidandosi alla mera apparenza, ed allorquando concorrano elementi, sia pure di carattere presuntivo, idonei ad integrare una situazione di apparenza giuridica, spetta a chi contesta l'efficacia a suo danno della situazione stessa, l'onere della prova contraria, consistente nel dimostrare che il terzo non ignorava la situazione reale, ovvero che l'opinione del terzo circa la corrispondenza della situazione apparente alla realtà era determinata da errore colposo (Cass., 11/07/2017, n. 17044; Cass., 28/07/1983, n. 5215).

Orbene, la corte di merito, che nella motivazione della impugnata sentenza ha espressamente richiamato la giurisprudenza sopra citata, ha nel caso di specie fatto corretta applicazione dei suindicati principi di diritto.

3.3 Inoltre il ricorrente, che -quale ulteriore censura- denuncia nel motivo che non sia stata pretesa dal odierno resistente, la prova di essere stato in buona fede, in alcun modo riferisce sul se e dove l'esistenza della buona fede fosse stata oggetto di allegazione e fosse



divenuta in conseguenza eventuale oggetto di contraddittorio e dunque determinativa di onere di contestazione, e tanto rende la questione posta dal motivo nuova, con conseguente violazione dell'art. 366, n. 6, cod. proc. civ.

4. Il secondo motivo è inammissibile.

Con tale mezzo, infatti, il ricorrente addebita al resistente di non avere provato durante tutto il corso del giudizio né il pagamento del canone al soggetto che era apparentemente legittimato a riceverli, né la propria buona fede, ma omette di indicare – come del resto rilevato anche con la notazione fatta a proposito del primo motivo - se e dove la questione dell'inesistenza della prova era stata fatta, con conseguente violazione dell'art. 366, n. 6, cod. proc. civ.

5. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato.

6. Le spese seguono la soccombenza.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente a rifondere al controricorrente le spese del giudizio di legittimità che liquida in euro 3.000,00 per compensi, oltre spese forfettarie nella misura del 15 per cento, esborsi, liquidati in euro 200,00, ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione l'8 giugno 2023.

**IL PRESIDENTE**

Raffaele Gaetano Antonio Frasca

