

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

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Presidente -
Dott. FRANCESCA FIECCONI - Consigliere -
Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere -
Dott. AUGUSTO TATANGELO - Consigliere -
Dott. GIOVANNI FANTICINI - Consigliere Rel. -

**Locazione - Pagamento
anticipato dei canoni -
Opponibilità al custode
giudiziario - Condizioni.**

Ad. 1/7/2024 CC

R.G.N. 30498/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30498/2022 R.G.

proposto da

STEFANO ROCCO

rappresentato e difeso dall'avv.

- ricorrente -

contro

FABRIZIO nella qualità di CUSTODE GIUDIZIARIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 592/2014 R.G. ESEC. DEL TRIBUNALE
DI LATINA, rappresentato e difeso dall'avv.

- controricorrente -

contro

SABRINA

- intimati -

avverso la sentenza n. 6141 del 4/10/2022 della Corte d'appello di Roma;
letta la memoria del controricorrente;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'1/7/2024 dal Consigliere Dott. GIOVANNI FANTICINI;

FATTI DI CAUSA

1. L'avv. Fabrizio nella qualità di custode giudiziario nell'esecuzione immobiliare n. 592/2014 R.G. Esec. del Tribunale di Latina, intimava a Stefano Rocco lo sfratto per morosità dagli immobili oggetto di espropriazione forzata, ubicati in San Felice al Circeo (LT), allo stesso concessi in locazione dalla sorella Sabrina (esecutata nella predetta procedura), con contratto ultranovennale, stipulato in data anteriore al pignoramento e trascritto nei Registri Immobiliari. Affermava il custode che il pagamento dei canoni locativi, asseritamente eseguito dal conduttore in favore della locatrice in via anticipata, non era opponibile alla procedura ai sensi degli art. 2918 e 2643, comma 1, n. 9), cod. civ.

2. Stefano Rocco si opponeva all'intimato sfratto sostenendo di avere pagato anticipatamente i canoni di locazione in favore dell'esecutata prima della sua sostituzione nella custodia giudiziaria (avvenuta quasi tre anni dopo l'inizio del processo esecutivo) e che i pagamenti erano opponibili alla procedura in quanto provati da quietanze rilasciate, anche a saldo, dalla debitrice-custode.

3. Interveniva nel processo, aderendo alle contestazioni dell'intimato, Sabrina la quale confermava l'avvenuta integrale corresponsione, da parte del conduttore, di tutti i canoni dovuti per il rapporto locativo.

4. Respinta l'istanza di emissione di ordinanza ex art. 665 cod. proc. civ. e disposto il mutamento del rito, il Tribunale di Latina, con la sentenza n. 1974 del 9/11/2021, respingeva le domande del custode.

5. Adita dal custode avv. la Corte d'appello di Roma, con la sentenza n. 6141 del 4/10/2022, in riforma della decisione di primo grado, dichiarava risolto il contratto di locazione, ordinava a Stefano Rocco il rilascio dell'immobile, condannava il predetto conduttore a pagare alla



custodia giudiziaria la somma di Euro 600,00 mensili, a titolo di canone di locazione, a decorrere dal marzo 2015 e fino all'effettivo rilascio (oltre a interessi legali) e poneva le spese del giudizio a carico dei fratelli in solido tra loro.

6. Per quanto qui ancora rileva, il giudice d'appello così argomentava la sua decisione: «... Ora, data per accertata l'opponibilità al pignoramento del contratto di locazione trascritto anteriormente, occorre esaminare se il pagamento anticipato del canone per l'intero periodo sia opponibile al creditore pignorante. Il legislatore, proprio al fine di evitare comportamenti fraudolenti, ha dettato una regola generale contenuta nell'art. 2643 n. 9 cc, che inserisce, tra gli atti soggetti a trascrizione, quelli "da cui risulta la liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni"; coerentemente sono state dettate specifiche norme, volte ad un contemperamento degli interessi (artt. 1605, in caso di vendita volontaria dell'immobile, 2812 co 4, in caso di pignoramento del creditore ipotecario, 2918, in caso di pignoramento del creditore chirografario, 2924 c.c. in caso di vendita forzata dell'immobile) che prevedono l'opponibilità ai terzi del pagamento anticipato del canone, intesa come forma di liberazione, solo a determinate condizioni; al caso concreto è applicabile l'art. 2918 cc ... Nella fattispecie, il avrebbe versato, tra il 2014 e il 2015 (la trascrizione del pignoramento è avvenuta a febbraio 2015), il totale di quanto dovuto per la durata novennale della locazione, estinguendo, così, il proprio debito nei confronti del proprietario dell'immobile, che non ha contestato la circostanza. Dalle quietanze in atti, emerge un pagamento del canone mensile fino al mese di novembre 2014 e, dal mese successivo (pochi giorni prima della notifica del pignoramento, in data 22.12.2014), somme decisamente più consistenti fino ad estinguere il credito nel mese di luglio 2015. È ormai pacifica la mancata trascrizione di un patto di anticipato pagamento e le quietanze in atti, che costituiscono attestazioni di versamento rateale



del canone, in misura diversa nel tempo, fino all'estinzione dell'intero credito – e, peraltro, solo in parte anteriori alla trascrizione del pignoramento – non hanno nemmeno data certa, perché il pagamento possa essere oposto nei limiti della normativa richiamata. ... L'elencazione [dell'art. 2704 cod. civ.] non è assolutamente tassativa ma può essere integrata con altre circostanze, del tutto mancanti nella fattispecie, che permettano, in modo altrettanto sicuro, di stabilire la data di formazione dell'atto. In conclusione, l'appellante correttamente deduce un valore meramente indiziario delle quietanze, trattandosi di "*res inter alios acta*", per il quale non vige la previsione contenuta nell'art. 2702 cc. In ogni caso, non vi è alcuna traccia dell'effettivo versamento degli importi indicati e tale circostanza, valutata unitamente allo stretto rapporto di parentela tra le parti, che hanno stipulato il contratto di locazione, induce ad escludere la buona fede del conduttore, in base alla disciplina di cui all'art. 1189 cc; conduttore che, peraltro, avrebbe versato regolarmente i canoni mensili fino a novembre 2014 e dal mese successivo, solo pochi giorni prima della notifica del pignoramento, somme decisamente più consistenti, con l'effetto di estinguere l'intero debito nel luglio 2015, appena 5 mesi dopo la trascrizione del pignoramento. In questo ambito, è escluso in radice il problema della mancanza di un sistema legale di conoscenza del procedimento esecutivo da parte di terzi, su cui poggia il più recente orientamento Suprema Corte, richiamato nella sentenza impugnata, che ammette una presunzione di buona fede del terzo - conduttore che paga nelle mani del debitore-locatore anche dopo la trascrizione del pignoramento; né può essere rilevante il tempo impiegato dalla custodia appellante per la messa in mora del conduttore.».

7. Avverso la predetta sentenza Stefano Rocco proponeva ricorso per cassazione, fondato su tre motivi.

8. Resisteva con controricorso l'avv. Fabrizio nella sua qualità di custode giudiziario nell'esecuzione immobiliare n. 592/2014 R.G. Esec.



del Tribunale di Latina, il quale depositava memoria ex art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ.

9. Non svolgeva difese in questa sede l'intimata Sabrina

10. All'esito della camera di consiglio dell'1/7/2024, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-*bis*.1, comma 2, cod. proc. civ.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Col primo motivo il ricorrente deduce la «Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2643, n°9, e 2918 c.c., in combinato disposto con l'art. 12 delle Preleggi, in relazione all'art. 360, co. I, n° 3. In palese violazione delle disposizioni di legge sopra richiamate, la Corte d'Appello adita, riformando integralmente la pronuncia di prime cure, ha erroneamente ritenuto non opponibili alla Custodia Giudiziaria le anticipazioni dei canoni di locazione effettuate dal deducente alla sig.ra Sabrina, benché gli artt. 2643 n°9 e 2918 c.c. prescrivano le formalità della trascrizione e della data certa per le sole fattispecie della cessione e della liberazione.».

2. La censura è infondata.

3. Nelle ipotesi in cui la locazione è opponibile alla procedura – in base alle regole dell'art. 2923 cod. civ. (in proposito, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 9877 del 28/03/2022) – l'amministrazione del compendio pignorato da parte del custode giudiziario si limita, nella sostanza, alla percezione dei canoni (frutti ex art. 2912 cod. civ.), la cui mancata corresponsione legittima l'ausiliario all'esercizio dell'azione di risoluzione per morosità (così già Cass., Sez. 3, Sentenza n. 12556 del 12/11/1999, Rv. 531060-01).

4. Come giustamente rilevato dal giudice d'appello, la disciplina legislativa appronta diverse misure atte a prevenire frodi, sia impedendo che gli effetti di contratti di locazione stipulati anteriormente possano compromet-



tere la liquidazione del bene staggito (e il suo valore di scambio), sia evitando che nel corso della procedura siano frapposti ostacoli alla proficua gestione del compendio pignorato (e, quindi, del suo valore d'uso).

5. Tra queste disposizioni si annovera l'art. 2918 cod. civ., norma che prevede le condizioni di efficacia delle «liberazioni di pignoni e di fitti non ancora scaduti» anteriori all'inizio del processo esecutivo: in particolare, la liberazione per un periodo eccedente i tre anni – per avere effetto nei riguardi dei creditori, procedente e intervenuti, e pure del custode giudiziario (il quale è incaricato *ex lege* dell'amministrazione dell'immobile nel corso del processo e, quindi, della riscossione dei canoni via via maturati, che, in quanto frutti civili, sono attratti alla procedura *ex art.* 2912 cod. civ.; analogie si possono rinvenire, poi, nella decisione di Cass., Sez. 3, Sentenza n. 9877 del 28/03/2022, che ha affermato l'applicabilità della regola di inopponibilità contenuta nell'art. 2923, comma 3, cod. civ., letteralmente riguardante il solo acquirente, anche nei confronti della custodia) – deve essere trascritta prima del pignoramento e a tal fine non è sufficiente la trascrizione del solo contratto di locazione da cui risulti il pagamento anticipato o la mera indicazione dell'evento solutorio nel cosiddetto quadro «D» della nota, ma è necessaria un'autonoma formalità pubblicitaria *ex art.* 2643, n. 9), cod. civ.; l'opponibilità della liberazione infratriennale o quella ultratriennale non trascritta è, invece, condizionata ad un atto avente data certa (anteriore al pignoramento) e, in ogni caso, è limitata al periodo di un anno dalla data di apposizione del vincolo.

6. Con la propria censura, l'odierno ricorrente fornisce un'erronea lettura delle norme sopra richiamate, perché non considera la loro finalità "protettiva" delle procedure esecutive e degli scopi (anche pubblicitari; v. Cass., Sez. U, Sentenza n. 28387 del 14/12/2020) attraverso quelle perseguiti e finisce col dare un'interpretazione letterale eccessivamente restrittiva dell'art. 2918 cod. civ.: al contrario – come già statuito da questa Corte con



una decisione alla quale si intende esplicitamente dare continuità – «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» (Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 35876 del 06/12/2022, Rv. 666286-01).

7. Col secondo motivo si lamenta l’«Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all’art. 360, co. I, n° 5, c.p.c., e conseguente violazione e/o falsa applicazione degli artt. 559, 560 e 593 c.p.c. e 2704, 2732 e 2735 c.c., in relazione all’art. 360, co. I, n° 3, c.p.c.. La sentenza gravata è, ulteriormente, da ritenersi viziata nella parte in cui la Corte d’Appello adita non ha esaminato la circostanza che la nomina della Custodia Giudiziaria, in sostituzione della debitrice esecutata, fosse avvenuta solo in data 01.11.2017. Pertanto – poiché dalla notifica del pignoramento (22.12.2014) e fino a tale anzidetta data, l’esecutata ha legittimamente incassato, anche in via anticipata, i canoni locatizi quale costituita custode ex art. 559 c.p.c. (essendo essa tenuta al rendiconto e al deposito degli incassi, ex artt. 560 e 593 c.p.c.) – le quietanze dalla medesima rilasciate al deducente avrebbero dovuto necessariamente rivestire natura di confessione stragiudiziale opponibile anche alla subentrante Custodia giudiziaria, non potendo, pertanto, trovare applicazione, nel caso in esame, l’art. 2704 c.c.».

8. Col terzo motivo il ricorrente deduce l’«Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all’art. 360, co. I, n° 5, c.p.c., e conseguente violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1189 c.c., e 559, 560 e 593 c.p.c., in relazione



all'art. 360, co. I, n° 3. Con il terzo motivo, in via subordinata, si censura il gravato pronunciamento nella parte in cui ha comunque erroneamente condannato il sig. Stefano Rocco al pagamento dei canoni scaduti e a scadere con decorrenza dal mese successivo alla data di trascrizione del pignoramento (dunque, da marzo 2015), omettendo di esaminare, anche sotto tale ulteriore distinto profilo, la medesima sopra detta circostanza che sino alla nomina del Custode Giudiziario, avvenuta il 01.11.2017 e resa, peraltro, nota al deducente solo con messa in mora pervenutagli ad ottobre 2019, la signora Sabrina avesse incassato i canoni di locazione quale Custode Legale ex art. 559 c.p.c., ingenerando comunque in lui, con il concorso colposo della richiamata Custodia Giudiziaria, un ragionevole affidamento.».

9. Le censure possono essere esaminate congiuntamente perché prospettano, nella sostanza, le medesime doglianze e, cioè, che – in relazione ai canoni locativi maturati dopo il pignoramento – era da ritenersi liberatorio il pagamento eseguito dal conduttore alla locatrice-esecutata (custode *ex lege* sino alla sua sostituzione), provato dalle quietanze e da dichiarazioni giudiziali dotate di fede privilegiata.

10. I profili dei motivi dedotti ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ. sono inammissibili, perché, contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, il giudice d'appello non ha affatto mancato di esaminare le circostanze riguardanti l'esecuzione del pagamento dei canoni in favore dell'esecutata e la successiva nomina del custode giudiziario e, anzi, tali eventi ha esplicitamente considerato per valutare l'infondatezza della tesi del locatario.

11. Quanto alle argomentazioni logico-giuridiche poste a fondamento della decisione e alla dedotta violazione delle succitate norme, i motivi sono infondati.

12. Infatti, per attribuire efficacia liberatoria al pagamento di canoni effettuato nelle mani dell'esecutato – o perché custode ex art. 559, comma



1, cod. proc. civ. prima della designazione del custode professionale o perché intervenuto anteriormente alla conoscenza della surroga nella custodia – il locatario è tenuto, innanzitutto, a fornire supporto dimostrativo dell'avvenuto pagamento, la cui valenza probatoria non può prescindere dalla riconosciuta terzietà del custode giudiziario nominato dal giudice rispetto alle parti (in dottrina e in giurisprudenza – *ex multis*, Cass., 11 maggio 1957, n. 1661, Cass., 19 marzo 1984, n. 1877, Cass., 4 luglio 1991, n. 7354, Cass., 30 maggio 2000, n. 7147, Cass., 15 luglio 2002, n. 10252, Cass., 8 aprile 2013, n. 8483 – la custodia giudiziale è individuata come un patrimonio autonomo o separato e, cioè, come un centro di imputazione di rapporti patrimoniali distinto dal titolare dei beni affidati al custode, il quale è titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi nella gestione e amministrazione della cosa al suo titolare).

13. In ragione della menzionata terzietà, sono da ritenere inopponibili al custode la confessione giudiziale (art. 2730 cod. civ.) o il giuramento (art. 2736 cod. civ.) della originaria parte contrattuale e, parimenti, sono inidonei a fornire prova del pagamento atti come ricevute, copie di partitario, documentazione formata dalla stessa parte che intende avvalersene ovvero da soggetti portatori di interessi economici contrapposti a quelli della procedura esecutiva (e, perciò, interessati a far figurare versamenti non effettivi).

14. In ogni caso, poi, la documentazione atta a dimostrare la soddisfazione del credito deve essere munita di data certa ex art. 2704 cod. civ., in difetto della quale non può verificarsi se il pagamento sia stato eseguito a favore del soggetto che in quel momento era legittimato a riceverlo.

15. Nemmeno la quietanza rilasciata dal debitore esecutato esonera il conduttore dal provare l'adempimento e la data certa del pagamento: essa ha natura di confessione stragiudiziale del fatto estintivo dell'obbligazione secondo la previsione dell'art. 2735 cod. civ., solleva il debitore dal



relativo onere probatorio e vincola il giudice circa la verità del fatto stesso, a condizione, però, che sia fatta valere nella controversia in cui siano parti, anche in senso processuale, gli stessi soggetti che sono, rispettivamente, attore e destinatario di quella dichiarazione di scienza; al contrario, nel giudizio promosso dal custode giudiziario della procedura esecutiva deve negarsi che il locatario possa opporre la suddetta quietanza, quale confessione stragiudiziale del pagamento, atteso che il custode professionale è una parte processuale diversa dall'executato (locatore) e, per le funzioni svolte, caratterizzata da terzietà: da tanto consegue che, nel predetto giudizio, l'indicata quietanza è priva d'effetti vincolanti ed assume soltanto il valore di un documento probatorio dell'avvenuto pagamento, liberamente apprezzabile al pari di qualsiasi altra prova del processo (parimenti, a norma dell'art. 2733, comma 3, cod. civ., è liberamente apprezzata la confessione giudiziale resa dall'executato in litisconsorzio col locatario e il custode).

16. Una volta provato, il pagamento eseguito nelle mani del debitore-locatore, anche successivamente alla sostituzione disposta ex art. 559 c.p.c., può avere effetto liberatorio, purché sussistano i presupposti per integrare la fattispecie del pagamento al creditore apparente ex art. 1189 cod. civ.; in altri termini, l'aver corrisposto i canoni al soggetto che li aveva sempre riscossi in precedenza, in assenza di comunicazione da parte del nuovo custode e di avvisi prescritti dal codice di rito circa la pendenza della procedura (la trascrizione del pignoramento non costituisce, per il conduttore, mezzo di pubblicità idoneo ai fini della conoscenza della esecuzione sull'immobile) o il provvedimento di surroga, costituisce circostanza idonea ad integrare i requisiti di apparenza e di buona fede richiesti dalla menzionata disposizione (in proposito, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 17044 dell'11/07/2017).

17. Nella controversia *de qua*, con accertamento insuscettibile di sindacato nel giudizio di legittimità e con motivazione congrua e coerente



con la ricostruzione giurisprudenziale degli istituti richiamati, la Corte d'appello ha negato l'efficacia probatoria delle quietanze, prive di data certa, rilasciate dall'esecutata, alle cui dichiarazioni, rese nel giudizio promosso dal custode giudiziario, non può attribuirsi valenza di confessione giudiziale.

18. La conclusione tratta dalla Corte territoriale – «non vi è alcuna traccia dell'effettivo versamento degli importi indicati» – è di per sé sufficiente ad escludere la fattispecie delineata dall'art. 1189 cod. civ.; ad ogni buon conto, il giudice d'appello ha pure affermato esplicitamente che, per le circostanze del caso (puntualmente indicate nella sentenza impugnata), non può ravvisarsi nemmeno la buona fede del debitore.

19. In conclusione, in base ai seguenti principi di diritto

«Nell'ipotesi di espropriazione forzata di immobile locato con contratto opponibile alla procedura, il custode giudiziario – quale titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi al titolare nella gestione e amministrazione del compendio in custodia, che costituisce un patrimonio autonomo o separato e, cioè, un distinto centro di imputazione di rapporti patrimoniali – è legittimato alla riscossione dei canoni di locazione e, in caso di morosità del conduttore, all'azione di risoluzione del rapporto.»,

«A norma dell'art. 2918 cod. civ., applicabile anche nell'espropriazione immobiliare del bene locato, il pagamento anticipato di canoni non scaduti alla data del pignoramento per un periodo eccedente i tre anni ha effetti liberatori nei confronti dei creditori e del custode giudiziario se la liberazione è trascritta prima del pignoramento con un'autonoma formalità pubblicitaria ex art. 2643, n. 9), cod. civ., non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo contratto di locazione da cui risulti il pagamento anticipato o la mera indicazione dell'evento solutorio nel cosiddetto quadro «D» della nota.»,



«Nel corso del processo esecutivo, il pagamento di canoni locativi eseguito dal locatario all'esecutato-locatore, prima della designazione del custode professionale o della conoscenza della surroga nella custodia, ha efficacia liberatoria nei confronti della procedura a condizione che sussistano i requisiti della fattispecie di cui all'art. 1189 cod. civ. e, cioè, se il pagamento a favore del creditore apparente è dimostrato con prova documentale munita di data certa ex art. 2704 cod. civ. – senza che possa attribuirsi valore confessorio, nei confronti del custode giudiziario, a quietanze rilasciate dall'esecutato o a dichiarazioni giudiziali rese da quest'ultimo – ed è stata provata la buona fede del conduttore.»,

il ricorso va respinto.

20. Al rigetto dell'impugnazione consegue la condanna del ricorrente a rifondere al controricorrente le spese del giudizio di legittimità, liquidate, secondo i parametri normativi, nella misura indicata nel dispositivo.

21. Va dato atto, infine, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente ed al competente ufficio di merito, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

p. q. m.

la Corte

rigetta il ricorso;

condanna il ricorrente a rifondere al controricorrente, nella sua qualità di custode giudiziario, le spese di questo giudizio, liquidate in Euro 5.300,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre ad 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 per il versamento, da parte del ricorrente ed al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di



contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, qualora dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 1 luglio 2024.

Il Presidente
(*Giacomo Travaglino*)

