

Sublocazione – Esecuzione forzata nei confronti del conduttore - Opposizione del subconduttore neppure nominato del titolo - Corte di Cassazione, sez. VI, ordinanza n. 9899 del 28 marzo 2022

Efficacia del titolo esecutivo anche nei confronti del subconduttore – Opposizione infondata – Cass. sez. VI, ordinanza n. 9899 del 28 marzo 2022, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. La società subconduttrice di un immobile proponeva opposizione avverso l'esecuzione per rilascio proposta dalla s.r.l. proprietaria del bene in virtù di un'ordinanza di rilascio ottenuta ex art. 665 c.p.c., rilevando che illegittimamente questa era stata emessa nel corso del procedimento per convalida di sfratto avviato nei confronti della sola conduttrice.

Il Tribunale adito dichiarava cessata la materia del contendere, compensando le spese processuali tra le parti (essendo stata nelle more revocata la predetta ordinanza on rigetto della domanda di risoluzione della locazione), compensando tra le stesse le spese del giudizio.

La Corte d'appello, poi, respingeva l'impugnazione proposta dalla subconduttrice soccombente, in quanto il terzo detentore può essere assoggettato all'esecuzione della condanna al rilascio che il locatore abbia ottenuto nei riguardi del conduttore.

Avverso tale decisione la subconduttrice ha proposto ricorso per cassazione, con riferimento all'art. 360, comma primo per violazione del principio di soccombenza virtuale.

Decisione. La Suprema Corte ha respinto il ricorso del subconduttore, pur compensando le spese processuali tra le parti (in quanto la questione giuridica è stata risolta dalle sezioni unite ben dopo la proposizione dell'opposizione, con la nota sentenza n. 25478/2021), sulla base del seguente principio: *“la sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza del contratto locatizio, rinuncia del conduttore sublocatore al contratto in corso) nei confronti del conduttore o il provvedimento di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione o morosità, esplicano l'efficacia di titolo esecutivo anche nei confronti del subconduttore, pur se lo stesso non abbia partecipato al giudizio, né sia stato menzionato nel titolo, in quanto la subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato, la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione, ai sensi dell'art. 1596, II comma c.c.”.*