

Affitto agrario e fondo pignorato: inammissibile l'azione di accertamento dell'opponibilità proposta contro il custode giudiziario

Cass. Sez. III Civ. 30 settembre 2026, n. 25966 ord. - Rubino, pres.; Saija, est. - Al.Gi., Al.Ma., Al.An. e Fu.Lu. società semplice agricola (avv. Ceciari) c. Gu.Lo. (avv.ti Antichi). (Cassa senza rinvio App. Firenze, Sez. spec. agr. 29 maggio 2023)

Contratti agrari - Affitto di fondo rustico - Esecuzione immobiliare - Azione di accertamento dell'opponibilità proposta contro il custode giudiziario - Difetto di legittimazione passiva e di interesse ad agire - Inammissibilità.

(Omissis)

FATTO

Con ricorso del 16.5.2019 ex art. 11 D.Lgs. n. 150/2011, la società semplice agricola Al.Gi., Al.Ma., Al.An. e Fu.Lu. (di seguito, "la società") adì il Tribunale di Grosseto, Sezione specializzata agraria, esponendo di essere affittuaria dei terreni siti in M (GR), località (Omissis), di proprietà di Al.Gi. e Al.Ma., in ragione del contratto di affitto agrario stipulato e registrato in data 16.4.1987, della durata di quindici anni rinnovabili; che in data 3.10.2008 Po.An., Po.An. e Po.Iw. avevano ottenuto dal Tribunale maremmano il sequestro conservativo dei suddetti beni, trascritto il 14.10.2008; che il sequestro si era convertito in pignoramento, ai sensi degli artt. 686 c.p.c. e 156 disp. att. c.p.c., a seguito della sentenza n. 480/2016 del 15.6.2016, emessa dal Tribunale di Grosseto; che la procedura esecutiva era stata iscritta a ruolo in data 1.8.2016 e trascritta il 5.8.2016; che frattanto il rapporto di affitto (sia ai sensi dell'art. 4 della legge n. 203/1982, sia dell'art. 3 del contratto) si era tacitamente rinnovato - in assenza di disdetta entro un anno dalla naturale scadenza - una prima volta a far data dal 16.4.2002 (per mancata disdetta entro il 16.4.2001) ed una seconda volta a far data dal 16.4.2017 (per mancata disdetta entro il 16.4.2016); che, in tale ultima occasione, il rinnovo tacito si era perfezionato al momento della mancata disdetta in data 16.4.2016 e quindi anteriormente al pignoramento dei detti beni trascritto il 5.8.2016 e al deposito della sentenza in ragione della quale il preesistente sequestro conservativo si era convertito in pignoramento; che ciononostante, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Grosseto, con provvedimenti del 24.1.2019 e del 20.2.2019, aveva ordinato al custode giudiziario e professionista delegato, avv. Gu.Lo., di procedere alla liquidazione del compendio, onerandola di dar atto nell'avviso della vendita dell'inopponibilità del suddetto contratto di affitto agrario. Pertanto, sul presupposto per cui essa società, in quanto titolare di un mero diritto personale di godimento, non era abilitata a proporre opposizione di terzo all'esecuzione ex art. 619 c.p.c., né tantomeno opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., non essendo parte della procedura esecutiva (nella quale, peraltro, erano intervenuti la Banca Monte dei Paschi di Siena Spa ed Equitalia), chiese all'adito Tribunale - evocando in giudizio il custode giudiziario, avv. Gu.Lo. - di dichiarare l'opponibilità alla procedura esecutiva del contratto di affitto agrario del 16.4.1987, nonché dichiarare, nei confronti della stessa procedura e di ogni altro interessato (compreso l'eventuale aggiudicatario), che essa società semplice era legittima detentrica in forza di contratto di affitto agrario rinnovatosi ex lege e per previsione contrattuale fino al 16.4.2032 (o alla data ritenuta di giustizia) degli immobili oggetto di esecuzione forzata, con vittoria di spese.

Si costituì il custode giudiziario, avv. Gu.Lo., contestando le avverse domande e chiedendone il rigetto. Non si costituiscono, invece, gli esecutati Al.Gi. e Al.Ma., che vennero dichiarati contumaci. Istruita la causa, il Tribunale di Grosseto, Sezione specializzata agraria, rigettò la domanda con sentenza n. 363/2022 del 18.6.2022, ritenendo l'inopponibilità del contratto di affitto alla procedura esecutiva.

La società propose quindi gravame, cui resistette l'avv. Gu.Lo. n.q., mentre gli esecutati rimasero contumaci anche nel grado d'appello. Quindi, la Corte d'Appello di Firenze, Sezione specializzata agraria, con sentenza del 29.5.2023, rigettò il gravame, osservando - per quanto qui interessa - che l'art. 41 della legge n. 203/1982 (a mente del quale "I contratti agrari ultranovennali, compresi quelli in corso, anche se verbali o non trascritti, sono validi ed hanno effetto anche riguardo ai terzi"), benché successivo all'entrata in vigore del codice civile, non prevale rispetto a quanto statuito dall'art. 2923, comma 2, c.c., nella parte in cui stabilisce che le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione, ferma la indiscussa applicabilità della disposizione codicistica anche ai contratti di affitto agrario; che pertanto le parti avrebbero potuto avvalersi di tale opponibilità solo fino al 16.4.1996 (ossia, un novennio dall'inizio del rapporto, nel 1987), come pure ritenuto dal Tribunale; che, d'altra parte, la concessione in affitto di un terreno agricolo costituisce normalmente un atto di natura pregiudizievole per il sequestrante ai sensi dell'art. 2906 c.c., spettando semmai a chi affermi il contrario darne dimostrazione, ciò che nella specie non era avvenuto.

Avverso detta sentenza ricorre per cassazione la società semplice agricola Al.Gi., Al.Ma., Al.An. e Fu.Lu., sulla base di

due motivi, cui resiste con controricorso l'avv. Gu.Lo., quale custode giudiziario dei beni pignorati, mentre Al.Gi. e Al.Ma. non hanno svolto difese. Fissata l'adunanza camerale per il 5.3.2026, le parti costituite hanno depositato memoria, ma la causa è stata rinviata a nuovo ruolo per indisponibilità del Consigliere relatore. Fissata l'odierna adunanza camerale, la controricorrente ha depositato ulteriore memoria. Il Collegio ha riservato il deposito della ordinanza entro sessanta giorni.

DIRITTO

1.1 - Con il primo motivo si denuncia "violazione ed erronea interpretazione ed applicazione degli articoli 1321, 2923 c.c., 15 preleggi, 4 e 41 L. nr. 203/1982... si censura la decisione di appello per non aver riconosciuto la opponibilità della rinnovazione tacita del contratto di affitto agrario nei confronti della massa dei creditori della esecuzione immobiliare gravante sui beni affittati a decorrere dall'inizio del rinnovo". Si sostiene che, poiché la rinnovazione tacita del contratto di affitto agrario costituisce un nuovo e distinto negozio giuridico, rispetto a quello precedente, anche ad ammettere - come pure ha fatto la Corte toscana - che il contratto, in quanto non trascritto, ma di data certa, fosse opponibile nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione (come appunto previsto dall'art. 2923, comma 2, c.c.), il novennio non poteva che conteggiarsi dalla data del 16.4.2017, con la conseguenza che esso avrebbe dovuto considerarsi opponibile alla procedura fino alla data del 16.4.2026.

1.2 - Con il secondo motivo si lamenta la "violazione ed erronea interpretazione degli articoli 2906, 2913, 1615, 2923, 2697 c.c., 676, 679, 559, 560 c.p.c.... si censura la decisione di appello per aver fatto rientrare nel novero delle alienazioni ed altri atti in pregiudizio dei creditori di cui all'art. 2906 c.c. il contratto di affitto agrario rinnovatosi in corso di sequestro conservativo". Si contesta la decisione d'appello laddove s'è ritenuto che, nella nozione di "altri atti" compiuti dal sequestrato e inopponibili al sequestrante ai sensi dell'art. 2906 c.c. possa rientrare anche l'affitto agrario, tuttavia privo di effetti dispositivi in senso stretto, dando esso soltanto luogo ad un rapporto obbligatorio di carattere personale; inoltre, la Corte toscana non avrebbe considerato che l'affitto, ai sensi dell'art. 1615 c.c., obbliga l'affittuario a tenere la res che ne è oggetto in piena conformità alla sua destinazione, sicché non può affermarsi lapidariamente che un compendio libero abbia maggiore appetibilità di uno occupato; ancora, la Corte avrebbe contraddittoriamente rapportato il pregiudizio alla scadenza del quindicennio successivo al rinnovo (quindi, al 2032), benché avesse prima ritenuto l'opponibilità novennale; infine, la Corte non avrebbe tenuto conto del fatto che l'eventuale inefficacia dell'affitto agrario opera solo nei confronti del creditore sequestrante, sicché sarebbe spettato al custode - quale rappresentante della massa dei creditori diversi dal primo - dimostrare la ricaduta negativa, in termini di incapienza, a causa del diminuito valore dei beni conseguente alla rinnovazione del contratto, ma la relativa prova non era stata offerta.

2.1 - Preliminarmente, va rilevato che il ricorso è stato notificato, a mezzo PEC, a Al.Ma., e a mezzo del servizio postale a Al.Gi., ma per quest'ultimo non è stata depositata la cartolina di ricevimento, sicché non risulta dimostrata la ritualità della relativa notifica.

Tuttavia, non occorre ordinare il deposito della cartolina (o, eventualmente, la rinnovazione della notifica stessa), perché Al.Gi. è il legale rappresentante della società ricorrente e dunque è certamente a conoscenza dell'iniziativa giudiziaria che occupa (v., in situazione sostanzialmente analoga, Cass. n. 3092/2025). La rinnovazione, dunque, si risolverebbe in un formalismo sostanzialmente inutile.

2.2.1 - Ciò posto, non mette conto esaminare i motivi di ricorso - recanti questioni di rilevante importanza nomofilattica, in quanto afferenti anche a profili mai finora affrontati da questa Corte - in quanto occorre rilevare d'ufficio l'originaria inammissibilità della domanda proposta dalla società.

Tanto a prescindere dal pur sussistente deficit di autosufficienza del ricorso, in quanto la ricorrente non precisa alcunché circa gli esiti della procedura esecutiva in parola successivi ai provvedimenti del giudice dell'esecuzione maremmano del 24.1.2019 e del 20.2.2019: e dunque, non è noto a questa Corte se essa ricorrente abbia rilasciato o meno i fondi agricoli, se sia stato emesso o meno un ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., se la disposta vendita abbia avuto un seguito e addirittura se la procedura stessa sia ancora pendente (ciò, per vero, può forse desumersi dalla perdurante resistenza in giudizio del custode giudiziario).

2.2.2 - La società ricorrente, come precisato in atti, ha proposto la spiegata azione sul presupposto che essa non potesse proporre né l'opposizione ex art. 619 c.p.c., né - in quanto estranea all'esecuzione forzata in discorso - l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. contro i provvedimenti del giudice dell'esecuzione del 24.1.2019 e del 20.2.2019 (docc. 13 e 14 ric.te), con cui s'era ordinato al delegato di procedere alla vendita, dando atto del fatto che i beni pignorati dovevano intendersi come "giuridicamente liberi". Per tale ragione, ritenendosi lesa nella propria posizione sostanziale di legittima detentrica dei fondi pignorati fino al 16.4.2032 (o alla data ritenuta di giustizia), ha convenuto in giudizio il custode giudiziario della procedura esecutiva, chiedendo pronunciarsi la relativa declaratoria, da opporre alla procedura stessa, ai creditori e ai terzi in genere, compresi gli eventuali aggiudicatari (v. supra, in parte espositiva).

2.2.3 - L'iniziativa processuale che occupa investe temi di portata generale ed in particolare quello della legittimazione passiva del custode giudiziario dei beni pignorati.

Ritiene la Corte che l'esame della questione possa procedere richiamando la più recente giurisprudenza di questa stessa Sezione (Cass. n. 22105/2025; Cass. n. 5330/2026), che peraltro esclude che il custode giudiziario dei beni pignorati sia

il gestore di un patrimonio separato; più in dettaglio, il custode giudiziario, come precisa la citata ordinanza n. 5330/2026, "a) non è un rappresentante legale generale o un sostituto universale del debitore, il quale non perde per effetto del pignoramento la propria capacità giuridica o di agire; b) non è un mandatario né un procuratore, né un sostituto processuale dei creditori, i quali hanno interessi che potrebbero essere coincidenti con quelli dell'ausiliario ma che non necessariamente lo sono (la precipua finalità della custodia - che non ha crediti nei confronti dell'esecutato - è quella di garantire una proficua amministrazione del bene nel corso della procedura e di favorire la sua migliore liquidazione); c) non deriva i propri poteri processuali dall'aggiudicatario o dall'acquirente (i quali non rivestono il ruolo di parti del processo esecutivo e, comunque, potrebbero non essere ancora identificabili); d) non è titolare di un diritto reale sugli immobili pignorati e non esercita un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale sui beni staggiati o sequestrati; e) è invece il rappresentante di un ufficio, il titolare di un munus publicum avente ad oggetto la gestione (in senso ampio) del compendio dei beni pignorati, provvisoriamente sottratto a chi ne aveva la disponibilità in attesa della definizione della procedura espropriativa, la quale ha il suo naturale esito nel trasferimento della proprietà all'aggiudicatario".

Questo spiega, quindi, la ragione per cui "la legittimazione - processuale e sostanziale - del custode è il naturale (e obbligato) riflesso del suo ruolo istituzionale di ausiliario di giustizia ed è strettamente collegata (e limitata) agli eterogenei compiti che gli sono attribuiti...; - in altre parole, detta legittimazione non deriva né da una posizione di rappresentanza di una delle parti (non foss'altro perché il custode è chiamato a svolgere la sua attività agendo in nome proprio, il che è incompatibile con la posizione di rappresentante), né di sostituzione processuale delle stesse ex art. 81 c.p.c. (schema che non si presta allo scopo, sia per la mancanza di una disposizione che espressamente legittimi il custode ad esercitare in nome proprio un diritto altrui, sia per la difficoltà di individuare un soggetto sostituito); - le azioni esperite dal custode giudiziario (o nei suoi confronti) sono direttamente riferibili al compendio pignorato (immobile e, ex art. 2912 c.c., frutti, pertinenze ed accessori)..." (così, ancora, Cass. n. 5330/2026).

In buona sostanza, la legittimazione passiva del custode giudiziario, rispetto alle azioni spiegate nei suoi confronti, si giustifica in ragione delle iniziative giudiziarie che possano coinvolgere il compendio pignorato, ma in grado di interferire concretamente con la sua liquidazione (o con le sue modalità) e, dunque, con il processo esecutivo, non certo di quelle che si prefiggono il mero scopo di ottenere una pronuncia giudiziale da far valere genericamente contro la procedura esecutiva o, peggio, contro il debitore esecutato o i creditori concorrenti (ciò proprio perché il custode, come detto, è titolare di un ufficio e non rappresenta né l'esecutato, né i creditori).

2.2.4 - Quanto precede va poi rapportato al principio, assolutamente consolidato, per cui il processo esecutivo è caratterizzato "da un sistema chiuso, tipizzato ed inderogabile, di rimedi interni" (così, Cass. n. 7708/2014, in motivazione; nello stesso senso, Cass. n. 23182/2014; inoltre: Cass. n. 11172/2015, Cass. ord. n. 12242/2016, Cass. n. 5175/2018, Cass. ord. n. 11191/2019, Cass. n. 17661/2020, Cass., Sez. Un., n. 28387/2020, punto 60 delle ragioni della decisione; e ancora, Cass. n. 27677/2022; Cass. n. 12466/2023, Cass. n. 13362/2023, Cass. n. 22715/2023 e Cass. n. 32143/2023; Cass. n. 11698/2024; Cass. n. 3172/2025 e, da ultimo, Cass. n. 17589/2026).

In quest'ambito, è altrettanto consolidato nella giurisprudenza di legittimità il principio per cui il terzo estraneo al processo esecutivo e dunque privo della qualità di "parte" in senso proprio, se effettivamente pregiudicato da un provvedimento del giudice dell'esecuzione, è pienamente legittimato a proporre l'opposizione formale (si vedano, tra le altre, Cass. n. 24550/2014, relativa all'offerente non aggiudicatario; per il pignoramento presso terzi, Cass. n. 32376/2025, sulla legittimazione del terzo pignorato; basti poi richiamare il vigente art. 560, comma 7, c.p.c., riguardo al terzo occupante del bene pignorato, con titolo non opponibile alla procedura, ipotesi in cui è la stessa legge a prefigurare la piena legittimazione attiva del terzo).

Tuttavia, è noto che non tutti gli atti della procedura esecutiva sono suscettibili di essere opposti ai sensi dell'art. 617 c.p.c., occorrendo invece trattarsi di "atti esecutivi e, cioè, (di) atti di parte di promozione dell'esecuzione forzata oppure (d)i provvedimenti ordinatori del giudice dell'esecuzione volti all'instaurazione, prosecuzione o definizione della procedura - i quali si distinguono dagli atti preparatori che, privi di autonoma rilevanza come momento dell'azione esecutiva e tesi alla mera direzione del processo o all'interlocuzione con le parti o gli ausiliari, sono assunti nella prospettiva della futura adozione di altri e diversi provvedimenti - e a condizione che essi abbiano incidenza dannosa nella sfera degli interessati, tale che sia attualmente configurabile un interesse reale alla rimozione dei loro effetti" (Cass. n. 14282/2022).

2.2.5 - Ora, ribadito il deficit di autosufficienza del ricorso con riguardo alle vicende dell'esecuzione forzata in discorso, ritiene la Corte evidente che un'azione come quella originariamente spiegata dalla società, nelle forme ordinarie (ossia, nella forma della generale azione di accertamento), sia inammissibile, perché il suo implicito obiettivo è quello di neutralizzare l'efficacia di due provvedimenti del giudice dell'esecuzione, ritenuti lesivi dei diritti dell'affittuaria, con cui questi ordinò al suo ausiliario di procedere oltre nella vendita del compendio pignorato con le suddette modalità. Ma un simile effetto, come s'è visto (v. par. precedente), può essere perseguito attivando i rimedi demolitori interni al processo esecutivo (ossia, mediante ricorso alle cc.dd. parentesi di cognizione), ove ne sussistano i presupposti, non certo con un'ordinaria azione di accertamento.

E che tanto sia indiscutibile, risulta comprovato ove ci si interroghi circa l'effettiva utilità di una eventuale pronuncia di accoglimento della domanda ut supra proposta dall'affittuaria: anche ad ammettere che, per le vicende che interessarono il contratto di affitto agrario in discorso (e che non possono qui compiutamente esaminarsi, per quanto già detto), la società

avesse diritto di detenere i fondi agricoli almeno fino alla data del 16.4.2026 (come richiesto in subordine), una simile sentenza non potrebbe che considerarsi inutiliter data.

Essa, infatti, non potrebbe certamente utilizzarsi contro i creditori che hanno partecipato all'esecuzione forzata, perché mai evocati in giudizio (il custode giudiziario, come s'è visto, non è loro rappresentante); non potrebbe esserlo contro il custode giudiziario e quindi contro la procedura, perché ciò equivarrebbe a giustificare l'ammissibilità di una pronuncia demolitoria di un provvedimento del g.e. adottata al di fuori dello schema del 617 c.p.c., il che come s'è detto non è consentito; neppure essa potrebbe utilizzarsi a supporto di eventuali iniziative successive della società, volte a far valere la responsabilità degli organi della procedura, proprio perché la legittimazione passiva del custode (lo si rammenta, unico soggetto qui evocato in giudizio, a parte i debitori esecutati) attiene ed è collegata soltanto alla liquidazione del compendio pignorato (essendo sostanzialmente speculare alla sua legittimazione attiva), non certo ad altri profili genericamente intesi. E d'altra parte, è intuitivo che ove si agisca in via risarcitoria nei confronti del custode giudiziario (e/o del professionista delegato), paventando eventuali manchevolezze o violazioni nell'esecuzione del proprio incarico, verrebbe in rilievo la legittimazione passiva del soggetto incaricato, ma in proprio, non già quale titolare del munus publicum conferitogli (si veda, sul punto, la recente Cass. n. 31423/2025, resa in tema di responsabilità del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c.).

2.2.6 - Rileva poi il Collegio che, a ben vedere, i provvedimenti del g.e. maremmano del 24.1.2019 e del 20.2.2019 neppure avrebbero necessitato di essere immediatamente neutralizzati, nella prospettiva della società affittuaria, perché essi - al di là dei profili informativi offerti negli avvisi di vendita ai potenziali interessati all'acquisto dei beni pignorati, i soli abilitati ad eventualmente dolersi dell'inesattezza dell'informazione circa il regime di opponibilità del contratto d'affitto in discorso - in alcun modo potevano considerarsi definitivamente lesivi dei diritti della stessa società ricorrente. Tanto avrebbe potuto dirsi, a mero titolo di esempio, a fronte di una iniziativa dell'ufficio volta ad ottenere il rilascio del compendio pignorato sul presupposto dell'inopponibilità dell'affitto (si ripete, non è noto alcunché al riguardo), non certo rispetto ad una mera avvertenza dell'ausiliario alla vendita circa i diritti dell'occupante che, benché assunta su indicazione del giudice dell'esecuzione, era certamente inidonea a spiegare effetti vincolanti nei confronti di un soggetto estraneo alla procedura, quale era appunto la società affittuaria dei fondi agricoli.

In buona sostanza, dunque, i ripetuti provvedimenti del g.e. erano da considerare quali meri atti preparatori di attività successive e, dunque, privi della natura di atto esecutivo suscettibile di essere opposto ai sensi dell'art. 617 c.p.c. (v. la citata Cass. n. 14282/2022).

2.2.7 - Pertanto, l'iniziativa giudiziaria avviata dalla società affittuaria, nelle condizioni ostese a questa Corte in ricorso, è da considerare del tutto prematura ed erroneamente orientata. Essa, a ben vedere, avrebbe potuto giustificarsi contro l'aggiudicatario divenuto proprietario, per far valere nei suoi confronti il proprio diritto, senza neppure alcuna necessità di opporre il decreto di trasferimento (per l'ovvia ragione per cui, se il contratto è opponibile, vige il principio emptio non tollit locatum). In alternativa, la società - se rimasta nella detenzione dei beni, questione, lo si ripete, non nota a questa Corte - avrebbe potuto comunque attendere che lo stesso decreto di trasferimento fosse stato utilizzato quale titolo esecutivo per il rilascio, onde far valere, con l'opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c., il proprio diritto personale di godimento nei confronti dello stesso aggiudicatario, divenuto proprietario.

3.1 - In definitiva, la sentenza impugnata è cassata senza rinvio, ex art. 382, comma 3, c.p.c. (la sentenza di primo grado è definitivamente caducata dall'avvenuta proposizione della impugnazione), per l'originaria inammissibilità della domanda attorea; questa, per come formulata, è stata proposta contro il custode giudiziario dei beni pignorati, benché privo di legittimazione passiva al riguardo, e non è sorretta da interesse giuridicamente rilevante, ex art. 100 c.p.c., se rapportata all'unico possibile contraddittore sul piano astratto, ossia l'acquirente in sede di vendita forzata, perché al tempo della proposizione della domanda stessa la vendita non era stata ancora effettuata.

Da un lato il rilievo d'ufficio, dall'altro l'assoluta novità di alcune tra le questioni poste dai motivi di ricorso (benché non esaminati) giustificano l'integrale compensazione delle spese dell'intero giudizio tra le parti. Nulla va disposto nel rapporto con gli intimati, che non hanno svolto difese nel corso del giudizio.

P.Q.M.

la Corte, pronunciando sul ricorso, cassa senza rinvio la sentenza impugnata e compensa le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 24 giugno 2026.

(Omissis)