

La Cassazione ha regolato i casi in cui l'immobile aggiudicato risulti affittato, ecco cosa conviene fare

Aste, la grana degli affitti

Se il proprietario non nega il rinnovamento della locazione questa si rinnova automaticamente. L'acquirente presti attenzione

di Luca Leone*

Le sezioni unite della Cassazione, con la recente sentenza 16 maggio 2013 n. 11830, risolvono il contrasto giurisprudenziale insorto in merito alla necessità o meno dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione (ex art. 560, comma 2, c.p.c.) per la rinnovazione tacita, alla prima scadenza contrattuale, della locazione di un immobile pignorato o sottoposto a sequestro giudiziario.

Com'è noto, in tema di contratti di locazione vige l'istituto speciale della rinnovazione in virtù del quale, a seconda dell'uso cui l'immobile è destinato, il contratto si rinnova tacitamente di nove anni in nove anni, sei anni in sei anni, ovvero per un periodo di quattro anni, salvo disdetta del locatore, da comunicarsi al conduttore almeno diciotto, dodici o sei mesi prima della scadenza stessa. Alla prima scadenza contrattuale, tuttavia, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per motivi tassativi e con le modalità e i termini previsti dalla legge.



Chi acquista all'asta deve verificare i termini contrattuali. Rischia di trovarsi vincolato all'automatica prosecuzione della locazione per un periodo di massimo 9 anni

È pacifico che la rinnovazione tacita, alle scadenze successive alla prima, della locazione (che abbia, ovviamente, data certa anteriore al pignoramento e sia, quindi, opponibile all'acquirente in esecutivi) dell'immobile sottoposto ad esecuzione debba essere autorizzata dal giudice, sul presupposto che il predetto rinnovo tacito è comunque conseguenza di una nuova manifestazione di volontà negoziale proveniente dal locatore e dai conduttori. Cosa accade, tuttavia, se è la prima scadenza della locazione a intervenire durante il processo esecutivo quando non ricorre alcuno dei motivi tassativi che la legge reputa meritevoli di qualificare il diniego di rinnovo al termine del primo quadriennio, sessennio o no-



Sopra l'avvocato Luca Leone

vennio di rapporto? Precedenti pronunce della Corte di legittimità avevano, in proposito, sostenuto la necessità dell'autorizzazione del giudice, ai sensi dell'art. 560, comma 2, c.p.c. anche per la rinnovazione tacita alla prima scadenza contrattuale della locazione dell'immobile pignorato, sull'assunto che essa integri un nuovo negozio giuridico bilaterale. Di diverso avviso era la Sentenza n. 10498/2009 che aveva, invece, ritenuto superflua l'autorizzazione giudiziale costituendo la rinnovazione tacita alla prima scadenza un effetto automatico, scaturente direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale. Le sezioni unite della Cassazione, ritenendo di dover dare continuità a tale ultima decisione,

Il secondo periodo di rapporto locatizio deriva non da un implicito accordo tra i contraenti ma dal semplice fatto negativo sopravvenuto della mancanza della disdetta

affermano il principio di diritto secondo il quale, in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza contrattuale, per il mancato esercizio da parte del locatore della facoltà di diniego del rinnovamento, costituisce un effetto automatico che scaturisce direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale. Quindi, il secondo periodo di rapporto locatizio non presuppone, in alcun modo, un successivo contratto. Esso deriva non da un implicito accordo tra i contraenti ma dal semplice fatto negativo sopravvenuto della mancanza della disdetta. Con la conseguenza che, in caso di pignoramento dell'immobile, tale rinnovamento automatico

non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dall'art. 560, comma 2, c.p.c.

È ciò perché la norma in questione, vietando al debitore e al terzo custode di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice delegato fa esplicitamente riferimento a un atto negoziale di volontà che, nella specie, non ricorre. Osservano, inoltre, le sezioni unite, che per l'assoluta tipicità dei motivi legittimanti il diniego alla prima scadenza, il custode si troverebbe nella posizione di dover subire comunque il rinnovo automatico, indipendentemente da qualunque autorizzazione ex art. 560 c.p.c. In conclusione, particolare attenzione ai termini contrattuali dovranno porre coloro i quali si accingono ad acquistare un immobile locato a un'asta giudiziaria, perché nel caso in cui la prima scadenza della locazione intervenga nelle more del processo esecutivo gli acquirenti non potranno ritenere sciolto il vincolo negoziale per carenza dell'autorizzazione del giudice al rinnovo, ma si troveranno comunque vincolati all'automatica prosecuzione della locazione per un periodo che, a seconda della destinazione d'uso dell'immobile, potrebbe addirittura giungere a nove anni.

*Studio legale Leone, Roma