



Rassegna delle Locazioni e del Condominio

rivista trimestrale
di dottrina e giurisprudenza

IN QUESTO NUMERO

- **Il disegno di legge che riforma l'intera materia delle locazioni abitative**
- **La prescrizione del diritto alla indennità di avviamento**
- **La concessione della forza pubblica**
- **Le locazioni transitorie sono incompatibili con i patti in deroga**
- **L'indennità di avviamento in relazione all'uso contrattuale**
- **L'opposizione ad ingiunzione per canoni di locazione**
- **L'ordinanza di pagamento dei canoni**
- **Il regolamento di condominio non deve essere trascritto**
- **L'insegna luminosa su muro comune è consentita**

CEDAM

L'art. 586, ultimo comma, c.p.c. esplicitamente enuncia, in tema di decreto di trasferimento di bene immobile a seguito di esecuzione immobiliare, che "Esso costituisce ... titolo esecutivo per il rilascio".

La problematica sottoposta all'esame di tale lavoro è di verificare, nell'ambito della normativa sostanziale e processuale, se sia possibile per il conduttore di un immobile adibito ad uso di abitazione di opporre all'aggiudicatario il contratto di locazione stipulato con il locatore-debitore e, di conseguenza, quali siano le implicazioni ovvero le inferenze al fine preconizzato dall'aggiudicatario attraverso l'acquisto del bene immobile nell'ambito della vendita coattiva.

Il problema, invero, appare alquanto complesso e di non semplice soluzione, anche alla stregua della mancanza di orientamenti giurisprudenziali di legittimità, pur se recentemente vi è stata una interessante pronuncia sulla problematica, in tema di disdetta, da parte della giurisprudenza di merito napoletana (sul punto, per una visione completa, v. Corte app. Napoli 30 gennaio 1997, in *Giust. civ.* 1997, I, 1940) (1). La normativa sostanziale di riferimento è quella enucleata dall'art. 2923 c.c. (2), implicando una serie di conseguenze giuridiche di non scarso rilievo, anche a livello processuale, che consentono di avere un quadro complessivo della vicenda anche se non può dirsi, con sicurezza, di natura esaustiva, in considerazione delle fattispecie che potrebbero coinvolgere diverse ovvero disparate situazioni sotto il profilo squisitamente di fatto.

(1) Nell'ipotesi di omessa comunicazione, nel termine previsto dall'art. 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, della disdetta della locazione di un immobile assoggettato a pignoramento, non è configurabile alcuna rinnovazione tacita opponibile all'aggiudicatario, in mancanza di formale autorizzazione del giudice dell'esecuzione alla prosecuzione del rapporto locatizio alla sua scadenza naturale, in quanto tale comportamento omissivo ha contenuto negoziale e non può essere produttivo di effetti giuridici dopo la trascrizione del pignoramento, se non con la predetta autorizzazione.

(2) «Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede. 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.

In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. Se la locazione non ha data certa, ma la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento della cosa locata, l'acquirente non è tenuto a rispet-

L'articolo regola l'opponibilità all'acquirente delle locazioni in corso (e non anche di quelle ormai esaurite o sostituite da altro rapporto locatizio nuovo e indipendente dal precedente), chiunque sia il conduttore e, quindi, anche se sia proprietario del bene (in punto, in modo pacifico, vedi in generale Cass. 4 maggio 1962, n. 864; nello stesso senso Cass. 16 gennaio 1962, n. 59, in *Giust. civ.* 1962, I, 1113).

1. Il primo dato fondamentale ricavabile dall'art. 2923 c.c. è che le locazioni che hanno data certa anteriore al pignoramento immobiliare sono opponibili all'acquirente del bene stesso e, dunque, all'aggiudicatario. Tale dizione normativa, ovviamente, contiene in sé il principio che non sono opponibili all'aggiudicatario le locazioni posteriori al pignoramento: principio che trova il proprio referente normativo sia negli artt. 2913 e 2919 c.c. che nell'art. 560 c.p.c. (3).

Peraltro, deve rilevarsi che, anche per quanto riguarda le locazioni in corso all'epoca del pignoramento, l'art. 2923 c.c. dispone che, pur nell'ipotesi in cui le locazioni hanno data certa, l'aggiudicatario non è tenuto a rispettarle laddove il prezzo delle locazioni stesse sia inferiore di un terzo a quello giusto e che qualora abbiano durata eccedente i nove anni, non sono opponibili, in mancanza di trascrizione anteriore al pignoramento, se non nei limiti di un novennio decorrente dall'inizio della locazione. Il problema posto dal terzo comma del citato articolo, in riferimento alla normativa della legge 27 luglio 1978, n. 392, è quello di stabilire se tale comma sia stato o meno tacitamente abrogato dalla legge indicata (4).

tare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato. Se nel contratto è convenuto che esso possa risolversi in caso di alienazione, l'acquirente può intimare licenza al conduttore secondo le disposizioni dell'art. 1603 c.c.».

(3) Il rapporto, fra la disciplina dell'art. 2923 c. c. e quella dell'art. 560, secondo comma, c.p.c., è di reciproca esclusione nel senso che la prima ha riguardo alle locazioni anteriori al pignoramento (cui deve equipararsi la dichiarazione di fallimento), mentre dalla seconda sono regolate le locazioni successive al pignoramento ed anteriori alla vendita forzata (in proposito *cf.* Cass. 5 dicembre 1970, n. 2576).

(4) In argomento, la giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che il comma terzo dell'art. 2923 c.c. non è stato abrogato neppure tacitamente dalla legge n. 392/78, relativa all'equo canone, in base alla considerazione che l'aggiudicatario non subirebbe più alcun pregiudizio, potendo comunque pretendere l'equo canone, in quanto detta legge non trova applicazione con riguardo alle locazioni ed agli immobili espropriati, ancorché la misura del canone equo possa costituire un parametro idoneo per valutare il giusto prezzo locativo dell'immobile (in tal senso, *cf.* Cass. 4 aprile 1989, n. 1615).

Innanzitutto, è indubbio che il terzo comma dell'art. 2923 c.c., allorché parla di prezzo, si riferisce al canone locativo pattuito all'epoca da parte del locatore-debitore con il conduttore, per cui l'aggiudicatario, nel rispettare o meno la locazione, deve valutare se il prezzo locativo sia o meno congruo, nel senso che non deve essere inferiore ad un terzo del giusto prezzo, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare. In sostanza, il legislatore con tale indicazione ha voluto scoraggiare collusioni tra il debitore-locatore e il conduttore in danno dell'aggiudicatario.

Invero, il mezzo tecnico prescelto non è assimilabile ad una vera e propria revocatoria, ma consiste ancora una volta in una inefficacia relativa per mancanza di uno dei requisiti dell'atto al pari, ad esempio, della data certa.

Tra l'altro, si è anche ritenuto che l'adeguatezza del prezzo, in applicazione del principio *emptio non tollit locatum*, va considerata con riferimento alla data del pignoramento e non a quella della stipulazione del contratto, ovvero all'assegnazione del bene (in questo senso, per uno spunto specifico, vedi Cass. 20 aprile 1982, n. 2462). In sostanza, si pone il problema se l'aggiudicatario nel rispettare il contratto di locazione, pur avente data certa anteriore al pignoramento, deve valutare il giusto prezzo alla stregua della normativa c.d. dell'equo canone, oppure alla stregua di una libera pattuizione tra il conduttore ed il locatore-debitore.

Orbene, alla stregua dell'orientamento giurisprudenziale, deve ritenersi che la legge c.d. dell'equo canone non abbia abrogato, neanche tacitamente, la disposizione di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., dacché si pone il problema se la determinazione del prezzo del canone locativo debba essere effettuato sulla scorta della legge dell'equo canone ovvero con una libera pattuizione. Tra l'altro, l'aggiudicatario ha una duplice possibilità di valutazione, vale a dire tenendo presente la percentuale indicata dall'articolo citato rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni (5).

Ebbene, alla luce degli orientamenti giurisprudenziali che ritengono non applicabile alle locazioni e agli immobili espropriati la normativa di cui alla legge n. 392/78, ma solo a livello di interpretazione estensiva, deve ritenersi che l'ag-

giudicatario non debba necessariamente nel rispettare le locazioni - anche se aventi data certa anteriore al pignoramento (infatti il riferimento alla dizione "... *in ogni caso* ..." non lascia in proposito alcun dubbio) - valutare il giusto prezzo rispetto alla percentuale indicata dall'art. 2923 c.c. tenendo presente l'equo canone discendente dal calcolo dei parametri legali.

In altri, più precisi, termini, è indubbio che l'aggiudicatario, laddove l'immobile acquistato coattivamente non necessita allo stesso ad uso abitativo, ma solo speculativo, avrà tutto l'interesse con il conduttore che intende rimanere nell'immobile espropriato, anche alla luce della difficile collocazione sul mercato di altri immobili da locare, di pattuire con quest'ultimo un canone particolarmente elevato (quale giusto prezzo, ma che in realtà giusto non è per le implicazioni di libera determinazione del canone anche in relazione alla difficoltà di reperire liberi alloggi sul mercato delle locazioni), in modo da tenere vincolato il conduttore all'immobile acquistato.

È indubbio, in materia, *de iure condendo*, per evitare qualsiasi abuso da parte dell'aggiudicatario in danno del conduttore, in riferimento al giusto prezzo, da valutare al momento dell'atto di pignoramento, anche alla luce di eventuali collusioni tra il locatore-debitore ed il conduttore, di fare in modo che il giusto prezzo sia calcolato tenendo presente i parametri legali di cui alla legge n. 392/78 attraverso un intervento regolatore, in punto, da parte del legislatore, tanto da evitare qualsiasi libera determinazione che possa recare pregiudizio a tutte le parti vincolate alla particolare vicenda. 2. Ulteriore problema in tema di aggiudicazione di immobile urbano adibito ad uso di abitazione è quello relativo, in caso di mancata disdetta nei termini, al rinnovo tacito o meno della locazione in danno dell'acquirente, allorché il contratto di locazione sia stato stipulato in epoca anteriore al pignoramento.

Il problema, invero, non si pone in caso di locazione che venga stipulata nel corso della procedura espropriativa, per il principio generale innanzi espresso che non sono opponibili le locazioni posteriori al pignoramento (6).

(5) In merito si è reputato corretta la motivazione del giudice di merito il quale, con riferimento al momento della stipulazione della locazione, ha ravvisato l'esiguità del canone liberamente pattuito senza limitazioni scaturenti da precedenti rapporti locativi o da vincoli legali (Cass. 14 aprile 1984, n. 2413).

(6) Il principio, in materia fallimentare, è stato ribadito dalla giurisprudenza di legittimità, la quale ha ritenuto che la locazione di immobile acquisito alla massa fallimentare, stipulato dal curatore del fallimento a sensi dell'art. 560, secondo comma, c.p.c. (applicabile in forza del richiamo di cui all'art. 105 legge fallimentare) è un contratto la cui durata risulta *naturaliter* contenuta nei limiti della procedura concorsuale, in quanto attuativa di una mera amministrazione processuale del bene, con la conseguenza che - non

essendo assimilabile al contratto locativo di data certa anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento disciplinato dall'art. 2923 c.c. - non sopravvive alla vendita fallimentare e non è opponibile all'acquirente *in executivis*; pertanto, la clausola con la quale il curatore ed il conduttore espressamente pattuiscono la risoluzione della locazione per effetto della vendita forzata del bene è pienamente valida, in quanto esplicita un limite di durata connesso al contratto ed alle sue peculiari finalità, che la sottraggono all'ambito di applicabilità del combinato disposto degli artt. 7 e 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392, che colpiscono di nullità la clausola di risoluzione del contratto di locazione in caso di alienazione del bene locato (in questo senso, vedi Cass., sez. unite, 20 gennaio 1994, n. 459).

In buona sostanza, all'atto della notificazione del pignoramento immobiliare e, dunque, alla devoluzione del bene al soddisfacimento dei creditori, si verifica una sorta di acquiescenza del bene alle ragioni creditorie, dacché non sono opponibili situazioni giuridiche che possono recare pregiudizi alle stesse.

Orbene, l'art. 2923 c.c. esplicitamente enuncia che anche nel caso il contratto di locazione non abbia data certa, ma sia certa l'antiorità al pignoramento, attraverso la detenzione del bene da parte del conduttore, l'aggiudicatario non è tenuto a rispettarla se non per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.

Il problema, invece, che si agita in riferimento a quanto testé indicato, è stabilire che cosa si deve intendere allorché il quarto comma dell'art. 2923 c.c. rileva che "... l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato". Nella disciplina codicistica la locazione senza determinazione di tempo è regolata dall'art. 1574 c.c., ove il contratto di locazione, tra l'altro, se si tratta di case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, ha la durata di un anno, salvo gli usi locali, qualora le parti non hanno determinato la durata dello stesso.

Peraltro, la normativa di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392 ha determinato che la durata minima di un contratto di locazione di un immobile adibito ad uso abitativo non può essere inferiore a quattro anni, e se le parti, per la natura inderogabile del limite minimo, hanno stabilito una durata inferiore o hanno convenuto una locazione senza determinazione di tempo, questa deve intendersi riferita a quattro anni. Orbene, dalle implicazioni normative indicate, deve stabilirsi quale normativa sia applicabile nel caso in cui, nell'ambito di una procedura espropriativa immobiliare, si è in presenza di un contratto di locazione non avente data certa anteriore al pignoramento, ma sia certa ovvero riconnessa ad una detenzione anteriore all'atto di pignoramento.

Una parte della giurisprudenza, che si è particolarmente interessata della problematica, ritiene che non appare revocabile in dubbio che la normativa di cui alla legge n. 392/78 prevalga sulla citata disposizione codicistica, nel senso che non può per converso dubitarsi che quello dei quattro anni costituisca il limite entro il quale l'aggiudicatario è tenuto a rispettare la locazione (in punto vedi la già citata Corte app. Napoli 30 gennaio 1997).

Per altro verso, non può neanche non tenersi conto che la

normativa di cui alla legge c.d. dell'equo canone non ha abrogato la normativa codicistica indicata, né, tra l'altro, può dimenticarsi che parte della giurisprudenza di legittimità ha ritenuto non applicabile alle ipotesi di locazioni e di immobili espropriati la normativa citata (cfr. la richiamata sentenza della Cassazione n. 1615 del 1989).

In buona sostanza, dev'essere determinato se l'aggiudicatario è tenuto a rispettare una locazione non avente data certa anteriore al pignoramento, ma che sia riconnessa ad una detenzione anteriore al pignoramento, per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato ovvero anche, in ipotesi di mancata disdetta da parte del locatore-debitore, di rinnovazione tacita della locazione, per un analogo periodo di tempo.

In altri termini, nell'ipotesi di applicazione della normativa di cui alla legge n. 392/78, si pone il problema se l'aggiudicatario è tenuto a rispettare la locazione per ulteriori quattro anni in caso di rinnovo tacito ovvero nel caso di applicazione della disciplina codicistica per la durata di un anno (art. 1574 c.c.) (7).

A prescindere, comunque, dalla normativa applicabile e dalla durata temporale della locazione in danno dell'aggiudicatario, la problematica è verificare se nei confronti dell'acquirente sia o meno applicabile la disciplina della rinnovazione tacita alla luce della precisa disposizione normativa di cui all'art. 2923 c.c., ove, appunto, si evidenzia che, diversamente da quanto stabilito dal primo comma, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione ... se non per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato. Testualmente, in argomento, la giurisprudenza di merito ritiene che "... in nessun caso potrebbe conferirsi efficacia giuridica, in pregiudizio dell'acquirente, la successiva rinnovazione del rapporto che l'art. 3 della legge n. 392/78 riconnette alla mancata disdetta del contratto da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata" ... (v. Corte app. Napoli, cit.).

In altri, più precisi, termini, si ritiene, che "... anche a voler ritenere che nella fattispecie in esame il contratto si sia comunque rinnovato in virtù di quell'effetto legale che la norma citata riconnette al silenzio del locatore - e quindi pur prescindendo da ogni ulteriore rilievo sull'efficacia del silenzio significativo in tutte le ipotesi in cui il soggetto agente sia comunque privo di idonei poteri dispositivi - il nuovo rapporto non potrebbe che incontrare i limiti in precedenza espressi in ordine agli atti di disposizione successivi al pignoramento con conseguente inopponibilità all'acquirente".

(7) La clausola che preveda la rinnovazione tacita in mancanza di disdetta da parte del conduttore non comporta che il contratto abbia durata illimitata, ma configura una locazione il cui rinnovo non avviene automaticamente essendo sempre riconducibile ad una

volontà già espressa dal locatore in modo irrevocabile, e di volta in volta manifestata dal conduttore nei tempi e nei modi pattuiti (per uno spunto sull'argomento, vedi Cass. 16 novembre 1988, n. 6219).

La giustificazione, in generale, che si vuole dare al mancato esercizio della rinnovazione tacita del contratto di locazione in danno dell'aggiudicatario, risiede nel principio, in tema di espropriazione immobiliare, che non potrebbe sostenersi che il debitore esecutato nei cui confronti opera il generale divieto di porre in essere atti che eccedono l'ordinaria amministrazione e che incontra costanti limiti al suo potere dispositivo da non poter nemmeno continuare ad abitare l'appartamento, senza l'autorizzazione del giudice, rimanga nel contempo titolare del potere di scelta fra il rilascio o il rinnovo dell'immobile, sottoposto ad esecuzione forzata optando per l'una o per l'altra soluzione con determinazioni opponibili all'acquirente e quindi idonee ad incidere sul valore stesso del cespite subastato (in questo senso, testualmente, Corte app. Napoli, *cit.*) (8).

Pertanto, l'ipotesi prevista dal quarto comma dell'art. 2923 c.c. deve intendersi limitato al solo termine di efficacia posto dall'art. 1574 c.c. ovvero a quello introdotto dall'art. 1 della legge n. 392/78, e non alla complessiva disciplina delle locazioni a tempo indeterminato, sicché ogni ulteriore sviluppo del rapporto, in quanto estraneo alla salvezza contenuta nella norma citata sarebbe inopponibile all'acquirente, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. ed ai richiami giurisprudenziali in siffatta materia.

Né, sostanzialmente, nella fattispecie, possono, al contrario, richiamarsi quelle esigenze di tutela del terzo contraente, in quanto il conduttore che non sia stato reso edotto della espropriazione e venga quindi estromesso dall'aggiudicatario ha, comunque, azione di risarcimento dei danni nei confronti del locatore per il mancato godimento dell'immobile fino alla scadenza naturale del contratto, in ipotesi rinnovato (in questi termini, *cf.* Cass. 25 agosto 1989, n. 3708).

La costruzione posta in essere dalla citata giurisprudenza di merito napoletana ha il pregio di aver affrontato un tema particolarmente complesso in un'ipotesi certamente non teorica, bensì di facile determinazione nell'ambito della prassi giudiziaria.

A mio giudizio, comunque, la costruzione giuridica deve essere integrata attraverso un esame assiologico della normativa di cui all'art. 2923 c.c. nell'ambito dell'intero contesto sia giuridico che normativo ove deve operare la fattispecie di che trattasi.

Sostanzialmente, la giurisprudenza di merito esaminata ritiene che, laddove si è in presenza, nell'ambito di una espropriazione immobiliare di un appartamento, di un contratto di locazione non avente data certa, ma sia, per converso, certa l'antiorità della detenzione rispetto alla notifica

dell'atto di pignoramento (si pensi ad esempio all'esistenza di atti documentali che provano tale detenzione), l'aggiudicatario del bene immobile deve rispettare il contratto di locazione almeno per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato senza che, in suo danno, possa trovare effetto la c.d. rinnovazione tacita del contratto in caso di inerzia da parte del locatore-debitore, in quanto sarebbe in contrasto con alcuni principi in tema di espropriazione immobiliare.

Innanzitutto, si è riferito nel contesto del presente lavoro, che la normativa della legge n. 392/78 non trova applicazione, se non in via di interpretazione estensiva, qualora si è in presenza di locazioni nell'ambito di immobili espropriati. Ebbene, la soluzione in tema di disdetta in caso di contratti di locazioni di immobili urbani adibiti ad abitazione e sottoposti alla procedura espropriativa immobiliare trova diversa soluzione nel caso in cui sia applicabile o meno la normativa della legge c.d. dell'equo canone.

Infatti, il quarto comma dell'art. 2923 c.c. deve essere considerato in stretta connessione con l'ultimo comma del citato articolo, ove si ritiene che "*Se nel contratto di locazione è convenuto che esso possa risolversi in caso di alienazione, l'acquirente può intimare licenza al conduttore secondo le disposizioni dell'art. 1603 c.c.*".

Invero, per converso, se si ritenesse applicabile la normativa di cui alla legge n. 392/78, il problema non si pone in quanto troverebbe applicazione il divieto sancito dall'art. 7 della citata legge ove si stabilisce che è nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

Nel caso, invece, di applicazione della normativa codicistica, l'ipotesi dovrebbe venire considerata sotto diverso aspetto, vale a dire applicando gli artt. 1603 e 1596 c.c. in tema di disdetta.

Comunque, a prescindere da tali implicazioni teoriche, il problema fondamentale che si deve porre è quello di stabilire da quale momento l'aggiudicatario deve rispettare, nel caso di cui all'art. 2923, quarto comma, c.c. la locazione dell'immobile sottoposto ad espropriazione.

È indubbio, come riferito, che sia nell'ipotesi della disciplina codicistica che di quella di cui alla legge n. 392/78, l'aggiudicatario è tenuto a rispettare la locazione per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato, ma da quale momento inizierebbe tale termine di durata?

È appena il caso di rilevare che la vendita forzata, non essendo il risultato dell'incontro di due volontà negoziale, quella del

(8) D'altronde, la giurisprudenza di legittimità ha sempre ribadito, in tutti i casi in cui è stata investita espressamente della questione, che per essere efficace l'ordinaria amministrazione non deve essere

autorizzata dal giudice soltanto la locazione, bensì anche la sua tacita rinnovazione (vedi, a tal proposito, Cass. 5 dicembre 1970, n. 2576; Cass. 6 luglio 1973, n. 1633).

debitore proprietario e quella dell'aggiudicatario compratore, ma di una volontà negoziale dell'aggiudicatario e di una disposizione coattiva dell'organo giurisdizionale, non si inquadra nello schema tipico dei contratti, ma tra i provvedimenti giurisdizionali. L'acquisto, quindi, da parte dell'aggiudicatario di un bene sottoposto ad esecuzione forzata o facente parte della massa fallimentare, pur verificandosi indipendentemente dalla volontà del precedente proprietario e ricollegandosi rispettivamente, ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione o del giudice delegato al fallimento, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato o del fallito, sicché non garantisce all'aggiudicatario medesimo la proprietà o la libertà dell'immobile.

Inoltre, nell'espropriazione immobiliare, il trasferimento del diritto di proprietà non avviene con l'aggiudicazione, bensì solo in forza del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione o del giudice delegato al fallimento.

Orbene, solo da tale momento, l'aggiudicatario diventa proprietario e nei suoi confronti si esplicano tutti i diritti e gli effetti discendenti da ogni rapporto giuridico che trova fonte nell'immobile acquistato.

In altri termini, è solo da tale momento che nei confronti dell'aggiudicatario acquirente si riverberano gli effetti giuridici del contratto di locazione.

Di conseguenza se si ritiene che la rinnovazione tacita del contratto di locazione non può operare in danno dell'aggiudicatario per i noti principi esposti, deve ritenersi che il problema inerente ad un contratto di locazione a seguito di vendita forzata dell'immobile non si pone in pratica, in considerazione dell'enorme lungaggine di una procedura espropriativa.

In sostanza, all'atto del decreto di trasferimento dell'immobile in favore dell'aggiudicatario non esisterebbe alcuna locazione, poiché per la durata ordinaria della stessa, prevista dall'art. 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sarebbe già da tempo esaurita, per cui rimarrebbe senza senso la fattispecie normativa prevista dal quarto comma dell'art. 2923 c.c.

Se dal momento della notifica dell'atto di pignoramento ogni ulteriore sviluppo del contratto di locazione, in forza della disposizione indicata, non potrebbe essere opposto all'aggiudicatario, non si comprende a cosa serve quella disposizione normativa in ossequio alla lungaggine temporale della procedura coatta immobiliare.

È evidente che all'atto del decreto di trasferimento dell'immobile, quest'ultimo sarebbe libero da ogni rapporto locativo per essersi la locazione esaurita nell'ambito della stessa procedura esecutiva.

A mio avviso, invece, dovrebbe, per converso, ritenersi che la rinnovazione tacita del contratto di locazione opererebbe fino all'atto del provvedimento di trasferimento del bene da parte del giudice dell'esecuzione, poiché è solo da tale mo-

mento che tutti gli effetti giuridici discendenti dall'immobile acquistato si riversano nella sfera giuridica dell'aggiudicatario. In buona sostanza, solo successivamente al decreto di trasferimento la rinnovazione tacita non potrebbe più operare in danno dell'aggiudicatario, e quest'ultimo è tenuto a rispettare il rapporto locativo fino alla scadenza dell'ultimo rinnovo tacito, per cui successivamente, senza necessità di alcuna disdetta, potrebbe operare esecutivamente con il decreto di trasferimento, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 586 c.p.c., in danno del conduttore per avere l'immobile nella propria libera disponibilità, e la locazione non sarà più opponibile. 3. Altro aspetto che bisogna tener presente, nell'ambito del contesto normativo della complessa fattispecie regolata dall'art. 2923 c.c., è quello relativo al rapporto ovvero alla inferenza processuale tra il titolo esecutivo reso con il decreto di trasferimento, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 586 c.p.c., e la normativa in tema di intimazione di sfratto di cui agli artt. 657 ss. c.p.c.

In argomento, circa il contenuto processuale del decreto di trasferimento in tema di aggiudicazione di beni immobili a seguito di procedura espropriativa, si rimanda, per una visione esaustiva della problematica ad altro lavoro (v., infatti, A. CARRATO, in questa *Rassegna* 1997, 477 ss., nota a Cass. 2 aprile 1997, n. 2869).

Il problema, invero, che si vuole porre all'attenzione è, invece, relativo al tipo di azione che l'acquirente del bene subastato può esercitare per ottenere la libera disponibilità del bene, in relazione a quanto esaminato in tema di opponibilità del contratto di locazione.

La soluzione deve essere esaminata sotto il duplice aspetto della opponibilità in danno dell'aggiudicatario del contratto di locazione, vale a dire l'ipotesi in cui il contratto di locazione abbia una data certa rispetto alla notificazione dell'atto di pignoramento immobiliare al locatore-debitore, e l'ipotesi in cui il contratto di locazione non abbia data certa, ma sia certa l'antiorità della detenzione all'atto di pignoramento ai sensi del quarto comma dell'art. 2923 c.c.

Invero, per quanto riguarda il primo aspetto testé richiamato, la soluzione non sembra essere particolarmente complessa, e deve, a tal proposito, ritenersi che – rilevato che al contratto di locazione avente una data certa rispetto alla notifica dell'atto di pignoramento, trova applicazione il primo comma dell'art. 2923 c.c., circa l'opponibilità del contratto di locazione all'aggiudicatario – il decreto di trasferimento non potrebbe essere eseguito in danno del conduttore, in quanto troverebbero applicazione, in linea di principio, le norme previste in tema di intimazione di sfratto.

Infatti, il contratto di locazione essendo pienamente opponibile all'aggiudicatario da parte del conduttore, l'acquirente del bene subastato per avere la disponibilità dell'immobile deve agire con l'intimazione di licenza o di sfratto secondo i canoni ordinari di applicabilità delle azioni indicate.

Il problema, per converso, si pone nel caso del quarto comma

dell'art. 2923 c.c.

È indubbio che nel caso in cui la locazione non sia opponibile all'aggiudicatario, il decreto di trasferimento opererebbe come titolo esecutivo per il rilascio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 586 c.p.c. nei confronti di chiunque si trovasse senza titolo nell'immobile subastato (in tal senso, per uno spunto specifico, v. Cass. 6 maggio 1986, n. 3024, in *Foro it.* 1987, I, 876; recentemente, *cf.* Cass. 29 maggio 1995, n. 6038) (9).

Nel caso in cui il contratto di locazione non abbia data certa, ma sia certa l'antiorità della detenzione rispetto alla notifica dell'atto di pignoramento, l'aggiudicatario, per ottenere la disponibilità dell'immobile alla scadenza della locazione nel termine di cui all'ultima parte del quarto comma dell'art. 2923 c.c., può agire direttamente con il decreto di trasferimento ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 586 c.p.c.

Invero, pur se nella fattispecie vi è un diritto del conduttore, il quale ha la detenzione in data anteriore all'atto di pignora-

mento, l'aggiudicatario deve solo rispettare il termine di scadenza della locazione, ma non anche il contratto di locazione non essendo egli parte del regolamento contrattuale, dacché, scaduto il termine di rispetto, può agire secondo i canoni dell'art. 586 c.p.c., ma nulla vieterebbe all'acquirente dell'immobile subastato di agire anche nell'ipotesi ordinaria dell'intimazione di sfratto, anche se appare evidente, a mio avviso, l'inutilità dell'azione avendo l'aggiudicatario già un titolo esecutivo per il rilascio (10).

Peraltro, appare non revocabile in dubbio che il titolo per il rilascio dato dal decreto di trasferimento dell'immobile subastato non può trovare esecuzione in danno di un eventuale comproprietario o compossessore dell'immobile acquistato nella procedura esecutiva, dacché deve ritenersi che nel caso in cui si dovesse procedere anche in danno di questi soggetti, questi ultimi avrebbero titolo per l'azione di spoglio *ex artt.* 1168 ss. c.c.

Francesco della Ventura

(9) La Corte Costituzionale ha ritenuto manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale, sollevata dal pretore di Milano con ordinanza dell'11 luglio 1983, dell'art. 586, comma 3, c.p.c., nella parte in cui non consente al giudice dell'esecuzione di fissare un termine per l'inizio dell'esecuzione, dopo il decreto di trasferimento all'aggiudicatario, come è invece previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, nel caso in cui il conduttore debba rilasciare l'immobile (ord., 19 gennaio 1988, n. 36, in *Foro it.* 1988, I, 1449).

(10) Tale considerazione sembrerebbe trovare un fondamento, *obiter dicta*, nel principio secondo il quale il conduttore, che non sia stato avvertito dell'esistenza del pignoramento sull'immobile, ha diritto, a seguito dell'estromissione da parte dell'aggiudicatario, al risarcimento del danno verso il locatore, per non aver goduto l'immobile fino alla scadenza pattuita nel contratto o a quella legale, non ostando al diritto al risarcimento la presenza di una clausola che prevede la rescissione del contratto in caso di vendita.