

Esecuzione forzata

Pignoramento immobiliare e opponibilità della locazione

di Paolo Cagliari, Avvocato



Cass. civ., sez. III, 23 marzo 2024, n. 7909 – Pres. Frasca – Rel. Guizzi

Espropriazione immobiliare – Locazione – Opponibilità – Contratto avente data certa anteriore al pignoramento – Canone vile – Momento rilevante ai fini della valutazione di congruità – Data del pignoramento

Massima: *“In caso di locazione avente per oggetto il bene pignorato e conclusa prima del pignoramento, l’adeguatezza del corrispettivo che l’art. 2923 c.c. pone, insieme ad altre, quale condizione per la sua opponibilità va considerata avendo riguardo al canone dovuto alla data del pignoramento e non a quello previsto dal contratto originariamente concluso che sia stato, nel frattempo, modificato con atto stipulato anch’esso anteriormente al pignoramento”.*

CASO

La società che deteneva un immobile in forza di un contratto di locazione concluso prima che ne venisse effettuato il pignoramento proponeva opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso l’ordine di liberazione emesso dal giudice dell’esecuzione a seguito dell’intervenuta aggiudicazione del bene.

A fondamento dell’opposizione veniva addotto che, ai fini della valutazione prescritta dall’art. 2923, comma 3, c.c., doveva tenersi conto del canone di locazione previsto dall’originario contratto (concluso nel 2002) e non di quello inferiore pattuito con scrittura privata modificativa (sottoscritta nel 2017, alcuni mesi prima della trascrizione del pignoramento), a fronte della riduzione dei locali concessi in godimento.

Il Tribunale di Milano respingeva l’opposizione, non ravvisando le condizioni prescritte per ritenere opponibile la locazione all’aggiudicatario, in particolare perché il canone risultante dalla scrittura privata modificativa era da reputarsi vile, sia assumendo come parametro di

riferimento la precedente locazione, sia avendo riguardo al giusto prezzo di mercato.

La sentenza di rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi veniva quindi impugnata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso, affermando che, per effettuare la valutazione di congruità del canone prevista dall'art. 2923, comma 3, c.c., occorre fare riferimento a quello dovuto alla data del pignoramento e non a quello – eventualmente diverso – previsto dal contratto originariamente concluso, la cui misura sia stata modificata per effetto di accordi conclusi anch'essi prima del pignoramento, dal momento che va considerato l'assetto negoziale vigente nel momento in cui si genera il vincolo di indisponibilità del bene funzionale al soddisfacimento delle ragioni dei creditori, che cristallizza la situazione giuridica e patrimoniale del debitore esecutato.

QUESTIONI

[1] Nella fattispecie esaminata dall'ordinanza annotata, vengono in considerazione le condizioni di opponibilità del contratto di locazione avente per oggetto un immobile assoggettato a espropriazione forzata.

La norma di riferimento è l'art. 2923 c.c., che detta in proposito una serie di criteri.

Assume innanzitutto rilievo la data di conclusione del contratto di locazione: il comma 1, infatti, stabilisce che sono opponibili le locazioni immobiliari che hanno data certa anteriore al pignoramento (dovendosi, a tale proposito, fare riferimento al momento in cui si è perfezionata la notifica dell'atto di pignoramento, coincidente con quello in cui, per effetto di quanto stabilito dall'art. 559 c.p.c., il debitore viene costituito custode *ex lege* del bene pignorato, con conseguente perdita del potere di compiere atti dispositivi o di gestione che non siano stati preventivamente autorizzati dal giudice dell'esecuzione).

Quando la locazione abbia durata superiore a nove anni, il contratto, oltre ad avere data certa anteriore al pignoramento, dev'essere anche stato trascritto prima di quest'ultimo per risultare opponibile, in virtù di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 2923 c.c.; in difetto di trascrizione anteriore, la locazione ultranovennale che abbia pur sempre data certa anteriore al pignoramento sarà opponibile nei limiti di un novennio dal suo inizio.

Quando, invece, la locazione sia priva di data certa, indipendentemente dalla sua durata (inferiore o superiore a nove anni), l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile pignorato sarà tenuto a rispettarla nei limiti della durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato, a condizione che la detenzione del conduttore sia anteriore al pignoramento (art. 2923, comma 4, c.c.).

La locazione che abbia data certa anteriore al pignoramento o – nel caso in cui abbia durata superiore a nove anni – che sia stata trascritta prima del pignoramento non sarà comunque opponibile se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, in virtù di quanto disposto dal comma 3 dell'art. 2923 c.c.

Nel caso di specie, secondo il conduttore che aveva proposto opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso l'ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione, assumeva rilievo, per gli effetti previsti dalla disposizione da ultimo menzionata, il canone previsto dal contratto di locazione originariamente concluso anni prima che fosse effettuato il pignoramento dell'immobile, anziché la scrittura privata modificativa che ne aveva successivamente disposto una riduzione, peraltro giustificata in ragione del minore numero di vani concessi in godimento.

Il Tribunale di Milano aveva qualificato tale scrittura privata come non novativa, in quanto meramente modificativa.

Sulla scorta di ciò, i giudici di legittimità hanno affermato che, essendo il pignoramento a determinare l'insorgenza del vincolo di indisponibilità del bene, finalizzato a destinarlo alla soddisfazione delle ragioni dei creditori, è in tale momento che si cristallizza la situazione giuridica opponibile al ceto creditorio e ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscano diritti; di conseguenza, in caso di locazione avente per oggetto i beni pignorati, l'adeguatezza del prezzo – che l'art. 2923 c.c. eleva, insieme ad altre, a condizione di applicabilità del generale principio *emptio non tollit locatum* – va valutata con riferimento alla data del pignoramento e non a quella della conclusione del contratto.

In questo modo, occorre avere riguardo alla situazione esistente al momento del pignoramento e va considerato l'assetto negoziale concretamente vigente a quella data, tenendo conto di eventuali pattuizioni modificative sopravvenute rispetto all'iniziale regolamento contrattuale e che, collocandosi anch'esse prima del pignoramento, risultino ugualmente opponibili.

Per queste ragioni, non poteva accogliersi la tesi della società ricorrente, secondo la quale doveva assumersi, quale canone rilevante ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., quello originariamente pattuito con il contratto concluso anni prima del pignoramento.

In effetti, visto che anche la scrittura privata meramente modificativa – che aveva determinato una riduzione del canone locatizio – e non avente carattere novativo era stata sottoscritta prima del pignoramento, non poteva affermarsene l'irrilevanza ai fini della valutazione di congruità o meno del corrispettivo della locazione, funzionale a verificarne l'opponibilità o meno ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.

Va detto, peraltro, che l'impostazione fatta propria dalla Corte di cassazione non può reputarsi del tutto pacifica, essendosi pure affermato che la valutazione sulla natura vile o meno del canone andrebbe cronologicamente collocata in corrispondenza della stipula (così, in

particolare, Trib. Verona, 20 maggio 2020): ciò in quanto, se la *ratio* della norma è da individuarsi nella volontà del legislatore di evitare accordi fraudolenti che possano arrecare un danno agli interessi dei creditori del locatore esecutato e del successivo acquirente in sede esecutiva, la verifica va fatta risalire al momento in cui si è manifestata la volontà contrattuale che dà vita al rapporto negoziale pregiudizievole di detti interessi.

D'altro canto, tra le finalità sottese alla disposizione dettata dal comma 3 dell'art. 2923 c.c. vi è pure quella di escludere che la piena estrinsecazione delle facoltà di godimento del bene da parte dell'acquirente in sede esecutiva possa essere intollerabilmente limitata, indipendentemente dallo stato soggettivo dei contraenti (ovvero, dalla ricorrenza di un intento fraudolento, cui la legge di per sé non accenna); pertanto, considerando il rischio che un canone in linea con i valori di mercato al momento della conclusione del contratto o all'avvio dell'azione esecutiva non risulti più tale al momento dell'aggiudicazione, a fronte di oscillazioni che si fossero nel frattempo verificate, non è da escludere che possa ravvisarsi nell'aggiudicazione – che rappresenta il momento in cui il corrispettivo della locazione diviene concretamente rilevante per l'aggiudicatario, sorgendo il suo interesse a farne valere l'eventuale natura vile – il segmento temporale cui fare riferimento per effettuare la valutazione di congruità prescritta dalla legge.

Per quanto concerne i criteri ai quali informare la valutazione di congruità del canone, l'art. 2923, comma 3, c.c. menziona la locazione precedente e il giusto prezzo desumibile dalla locazione di immobili aventi caratteristiche simili.

Ciò non toglie che la non congruità del canone possa essere dimostrata con qualsiasi mezzo, ivi comprese le presunzioni, visto che la norma non pone alcuna limitazione al riguardo e accorda ampia libertà all'acquirente nel reperire le relative fonti di prova.

Proprio facendo leva su questi principi, Cass. civ., sez. III, 27 luglio 2022, n. 23508, ha affermato che nulla impedisce di fare riferimento al contratto di sublocazione avente per oggetto il medesimo immobile pignorato, che può addirittura assurgere a unica fonte del convincimento del giudice, nel momento in cui la comparazione condotta attraverso di esso sia effettiva e non superficiale o apparente.

In quest'ottica, in presenza di situazioni che lo rendano necessario od opportuno (per esempio perché i beni oggetto, rispettivamente, della locazione e della sublocazione hanno estensioni diverse), si potrà, da un lato, procedere a una comparazione in termini percentuali e si dovrà, dall'altro lato, adottare gli opportuni accorgimenti e adeguamenti che tengano conto dei principi di estimo e rendano la valutazione coerente rispetto agli stessi.



Seminari di specializzazione

CURATORE DELL'EREDITÀ GIACENTE

[Scopri di più >](#)