

Le regole della gestione dei beni sottoposti alla procedura esecutiva. I compiti del custode giudiziario

Le vendite all'asta e i contratti di locazione

L'aggiudicatario deve rispettare le locazioni stipulate in una data precedente al pignoramento

Un problema di particolare rilevanza che il custode del compendio pignorato si può trovare a dover affrontare è quello dell'eventualità che l'immobile risulti locato a favore di terzi. Spiega Giuseppe Fagnoli, dottore **commercialista** e componente della Commissione esecuzioni mobiliari e immobiliari dell'ordine dei **dottori commercialisti** e degli esperti contabili di Roma: "In questo caso, la prima verifica che il professionista deve eseguire è quella sull'opponibilità o meno al futuro aggiudicatario del contratto di locazione: la differenza, infatti, assume particolare rilevanza rispetto all'esito della vendita e all'ammontare del ricavato da distribuire ai creditori in quanto, in caso di locazione inopponibile all'acquirente, il compendio immobiliare può essere messo in vendita come libero da diritti di godimento e per un prezzo corrispondente al valore della piena proprietà".

Per giudicare se un contratto di locazione sia opponibile o meno alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario è rilevante il tempo del pignoramento. Il codice civile, infatti, all'articolo 2923, disciplina questa fattispecie applicando alla vendita forzata il principio generale previsto per la compravendita per cui la procedura esecutiva e l'aggiudicatario sono tenuti a rispettare, entro i li-

miti segnati dalla legge, le locazioni stipulate dal debitore esecutato anteriormente al pignoramento. Aggiunge Fagnoli: "I criteri di opponibilità della locazione all'aggiudicatario stabiliti dall'articolo 2923 codice civile, infatti, non si discostano da quelli generali: il contratto di locazione deve avere data certa anteriore al pignoramento e, per i contratti di durata ultra novennale, è richiesto l'ulteriore requisito della trascrizione in epoca anteriore al pignoramento. Molto si è dibattuto sul momento in cui si perfeziona il pignoramento, se basti cioè la notifica dell'ingiunzione o se occorra anche attendere la successiva trascrizione. La dottrina prevalente ha preferito considerare perfezionato il pignoramento già al momento della notifica dell'ingiunzione senza che sia necessario, per giudicare sull'antiorità del pignoramento, il momento di esecuzione della formalità pubblicitaria, cioè anche, evidentemente, per evitare che il debitore si adoperi, tra la notifica e la trascrizione, con manovre per sottrarre il bene".

Per quanto riguarda i criteri di opponibilità della locazione all'aggiudicatario stabiliti dall'articolo 2923 del codice civile, normalmente la data certa è attestata dalla registrazione del contratto ma può anche presentarsi l'eventualità, molto remota, che il contratto sia stato stipulato

sotto la forma di atto pubblico o con l'autentica notarile o, ancora, che l'antiorità risulti da altri fatti (timbro postale, morte di uno dei contraenti anteriore al pignoramento, ecc.). Per quanto riguarda le locazioni ultra novennali l'articolo 2923 del codice civile stabilisce al secondo comma, ai fini dell'opponibilità, che il contratto deve essere trascritto antecedentemente al pignoramento presso i registri immobiliari; in mancanza la locazione, seppur con data certa anteriore al pignoramento, non è opponibile all'aggiudicatario oltre i nove anni dall'inizio della locazione stessa.

Un aspetto di particolare rilevanza, con riguardo alle locazioni opponibili, è quello della rinnovazione in corso di esecuzione. "L'articolo 560 c.p.c. - afferma Giuseppe Fagnoli - vieta al custode, sia esso il debitore esecutato ovvero il professionista di nomina giudiziale, di concedere in locazione l'immobile senza l'autorizzazione del giudice. L'eventuale locazione non autorizzata eventualmente stipulata è nulla e non sembrerebbe, pertanto, necessario che il custode dia tempestiva disdetta formale al conduttore alla scadenza del termine stabilito nel contratto. L'esperienza pratica suggerisce, tuttavia, anche per evitare inutili contenziosi, di inviare comunque la disdetta al

conduttore entro i termini (di sei, dodici e diciotto mesi riguardo, rispettivamente, alle locazioni abitative, non abitative e alberghiere). Qualora, invece, il custode accerti che la locazione non è opponibile alla procedura e all'aggiudicatario perché priva di data certa o perché, comunque, successiva al pignoramento, riferirà immediatamente al giudice dell'esecuzione il quale disporrà, con provvedimento non impugnabile e anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dell'immobile nei confronti del terzo privo di titolo. Non tutte le locazioni con data certa e anteriori al pignoramento sono, però, opponibili all'acquirente del compendio immobiliare. Il comma 3 dell'articolo 2923 del codice civile, infatti, riconosce all'aggiudicatario la facoltà di disconoscere come a lui non opponibile la locazione anteriore al pignoramento ma conclusa a canone inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. Un'ultima questione, infine, riguarda la gestione dei frutti del compendio immobiliare pignorato in caso di immobile occupato da terzi con contratto di locazione, sia esso opponibile o meno alla procedura: il custode in entrambi i casi dovrà provvedere alla riscossione e al deposito dei canoni di locazione o delle indennità di occupazione".



Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

