

Locazioni. Secondo il Tribunale di Reggio Emilia la verifica va fatta sul totale del corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto

Il canone «vile» non ferma l'esecuzione

Se l'affitto è sotto-soglia il conduttore di un fondo rustico pignorato deve liberare il bene

Giovanbattista Tona

L'affitto di fondo rustico blocca il creditore pignorante che chieda la liberazione dell'immobile solo se il canone concordato tra le parti non è "vile", vale a dire inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello che risulta da precedenti locazioni. E per valutare la "viltà" del canone occorre considerare il corrispettivo complessivamente pattuito tra le parti per l'intera durata del contratto.

È questo il principio che emerge dalla sentenza depositata il 3 ottobre scorso dalla sezione specializzata agraria del Tribunale di Reggio Emilia (presidente Poppi, relatore Romano).

La vicenda

Il caso è stato sollevato nell'ambito di una procedura esecutiva. Il custode giudiziario incaricato per la vendita aveva infatti notificato un ordine di liberazione a una società agricola che deteneva un fondo pignorato da mettere all'asta. La società disponeva di quel fondo in base a un contratto di affitto stipulato con il suo proprietario sottoposto a espropriazione forzata e non intendeva rilasciarlo.

Per questo aveva proposto opposizione, lamentando che l'ordine di liberazione era stato emesso dal giudice dell'esecuzione senza avere instaurato il contraddittorio anche con la società che beneficiava del contratto di affitto. Inoltre, la società chiedeva alla sezione specializzata agraria di consi-

L'ESITO

I giudici accolgono l'opposizione alla procedura della società agricola perché l'importo concordato è allineato ai valori di mercato derare tale contratto opponibile alla procedura esecutiva con la conseguente revoca dell'ordine di liberazione.

La decisione

Il Tribunale di Reggio Emilia ha accolto l'opposizione della società. Il tribunale rileva che anche un contratto di affitto di fondo rustico è astrattamente opponibile alla procedura esecutiva

in base all'articolo 2923 del Codice civile, per l'intera durata pattuita se debitamente trascritto nei pubblici registri immobiliari oppure, se manca la trascrizione, entro i nove anni dall'inizio della locazione. Si deve trattare però di un accordo scritto, con data certa anteriore al pignoramento, così come anteriore al pignoramento deve essere la trascrizione nei casi in cui sia rilevante.

Va tuttavia verificato anche se quel contratto - pur astrattamente opponibile - sia riconducibile all'eccezione prevista dal comma 3 dell'articolo 2923 del Codice civile; secondo questa norma l'opponibilità è comunque esclusa se nel contratto di affitto è ravvisabile la pattuizione di un "canone vile", cioè inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Il criterio di calcolo

Nel caso all'esame dei giudici emiliani il canone non è stato considerato vile, nonostante la diversa prospettazione del custode giudiziario.

Secondo il tribunale, per i fondi rustici il canone d'affitto deve essere valutato in relazione al corrispettivo complessivamente pattuito per l'intera durata del contratto. Nel caso esaminato dai giudici, i ratei corrisposti nei primi anni di esecuzione dell'affitto erano effettivamente inferiori alle medie di mercato, se singolarmente considerati. Tuttavia, i ratei successivi erano commisurati in misura gradatamente superiore.

Secondo il tribunale, ognuno di essi era comunque calcolato a scomputo di una complessiva obbligazione di pagamento di una somma che a conclusione dei 16 anni di durata, fissati nel contratto, raggiungeva la cifra di un milione di euro.

Il consulente tecnico del tribunale aveva calcolato il giusto prezzo in base ai valori di mercato in misura pari a 1,3 milioni di euro. Il canone concordato era quindi inferiore a quello di mercato, ma entro la misura di un terzo. Pertanto non poteva essere considerato "vile".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Le sentenze commentate

www.quotidianodiritto.ilsole24ore.com



Canone vile

● L'affitto è a «canone vile» se la somma pattuita tra locatore e conduttore è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello che risulta da precedenti locazioni. A definirlo così è l'articolo 2923, comma 3, del Codice civile, che precisa che l'acquirente di un bene espropriato non è tenuto a rispettare il contratto di locazione stipulato da chi ha subito l'espropriazione se l'affitto pattuito è a canone vile. Invece, se il corrispettivo per la locazione è adeguato e se la locazione ha data certa anteriore al pignoramento, è opponibile all'acquirente del bene espropriato.

