

- CASS. CIV., sez. un., 16.5.2013, n. 11830
Cassa App. Roma, 24.3.2010

LOCAZIONE - IMMOBILI URBANI AD USO NON ABITATIVO - RINNOVAZIONE TACITA DEL CONTRATTO SUCCESSIVA AL PIGNORAMENTO - PRIMA SCADENZA - AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE - NECESSITÀ - ESCLUSIONE (l. 27.7.1978, n. 392, artt. 28, 29; cod. proc. civ., art. 560)

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, disciplinata dalla legge sull'equo canone, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza contrattuale, per il mancato esercizio da parte del locatore della facoltà di diniego della rinnovazione stessa (artt. 28 e 29 della l. 27.7.1978, n. 392), costituisce un effetto automatico che scaturisce direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale. Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal secondo comma dell'art. 560 cod. proc. civ.

dal testo:

Il fatto. La srl P.G. intimò sfratto per morosità, ai sensi dell'art. 658 c.p.c., alla srl G.&G. Service, al fine di ottenere il rilascio dell'immobile da quest'ultima condotto in locazione, con contestuale citazione per la convalida.

Evidenziò di avere acquistato, con contratto di cessione del 19.7.2005, i diritti derivanti dal contratto di locazione dell'immobile sito in Latina, via Isonzo n. 221, dato in conduzione dalla srl P.C.C. all'intimata srl G.&G. S. che si era resa morosa, nel pagamento dei canoni, per il complessivo importo di Euro 46.110,50.

L'intimata si oppose alla convalida eccependo la carenza di legittimazione attiva dell'intimante e l'inesistenza del diritto della stessa a percepire i canoni di locazione, per essere stati gli stessi pignorati con atto antecedente al contratto di cessione.

Il tribunale di Latina, in accoglimento della domanda, dichiarò la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice srl G.&G. S.

A diversa conclusione pervenne la Corte d'Appello che, con sentenza del 24.3.2010, in riforma della sentenza di primo grado, rigettò la "domanda di sfratto per morosità proposta dalla S.r.L. P.G. nei confronti della S.r.L. G.&G. S., e la domanda di pagamento dei canoni insoluti".

Ha proposto ricorso per cassazione affidato a quattro motivi la srl P.G.

L'intimata non ha svolto attività difensiva.

Fissata la trattazione del ricorso per l'udienza del 12.4.2012, la Terza Sezione civile della Corte ha emesso ordinanza interlocutoria (n. 7826), depositata il 17.5.2012, di rimessione degli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione della causa alle sezioni unite.

Il Primo Presidente ha provveduto in tal senso.

I motivi. 1. La questione di diritto posta dall'ordinanza di rimessione.

La Terza Sezione civile della Corte di Cassazione, chiamata a decidere l'impugnazione proposta dalla società P.G. srl, ha rimesso gli atti al primo presidente per l'eventuale assegnazione alle sezioni unite della Corte per la composizione del contrasto, sottoponendo la seguente questione di diritto:

Se, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, operi, quale effetto ex lege, la rinnovazione tacita di cui agli artt. 28 e 29 della legge n. 392 del 1978, e se poi la stessa rinnovazione tacita necessiti, o meno, dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione ex art. 560, secondo comma, c.p.c.

Sottolinea l'ordinanza interlocutoria che la giurisprudenza della Corte di cassazione si era espressa in senso favorevole alla necessità dell'autorizzazione, con orientamento costante da Cass. 2576/1970 a Cass. 1639/1999, fino alla pronuncia della stessa terza sezione civile n. 10498 del 2009, che aveva affermato l'opposto principio secondo cui, in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, disciplinata dalla legge sull'equo canone, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza contrattuale, per il mancato esercizio da

parte del locatore, della facoltà di diniego della rinnovazione stessa, costituisce un effetto automatico scaturente direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale. A quest'ultima impostazione conseguirebbe che, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, la rinnovazione non necessiterebbe dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dall'art. 560, secondo comma, c.p.c.

2. I precedenti alla base del contrasto.

Nella giurisprudenza della Corte di legittimità hanno affermato la necessità dell'autorizzazione del giudice, ai sensi dell'art. 560, secondo comma, c.p.c., per la rinnovazione tacita della locazione avente ad oggetto l'immobile pignorato (o sottoposto a sequestro giudiziario), sull'assunto che essa integri un nuovo negozio giuridico bilaterale, Cass. 5.12.1970 n. 2576; Cass. 4.9.1998 n. 8800; Cass. 25.2.1999 n. 1639; Cass. 30.10.2002 n. 15297; Cass. 13.12.2007 n. 26238.

Ha, invece, ritenuto superflua l'autorizzazione giudiziale ex art. 560, secondo comma, c.p.c., costituendo la rinnovazione tacita alla prima scadenza un effetto automatico, scaturente direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale Cass. 7.5.2009 n. 10498.

L'automaticità di quest'effetto legale escluderebbe, pertanto, l'applicabilità del disposto dell'art. 560 c.p.c.

In questa prospettiva, la sentenza negava di porsi in contrasto coi precedenti qui richiamati poiché relativi, questi ultimi, o a contratti di locazione antecedenti all'entrata in vigore della legge sull'equo canone o a rapporti pervenuti a scadenza successiva alla prima.

L'ordinanza di questa Corte 2.11.2011 n. 22711 ha poi, enunciato il seguente principio di diritto:

“In difetto di valida eccezione di inopponibilità del contratto di locazione abitativo anteriore al pignoramento, ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ., l'aggiudicatario è tenuto a riconoscerlo fino alla prima scadenza contrattuale successiva, alla quale però non si opera – in difetto di autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ. – alcuna rinnovazione; e spetta all'aggiudicatario, da tale scadenza e fino all'effettivo rila-

scio, in mancanza di valide allegazioni sulla sussistenza di un danno maggiore, una somma pari al canone”.

Con il che il Collegio riteneva di aderire alla prevalente giurisprudenza, ritenendo inconferente il “diverso caso della rinnovazione automatica alla prima scadenza”, esaminato da Cass. 7.5.2009 n. 10498, solo in apparenza contrario.

3. L'esame della questione.

L'art. 560, secondo comma, c.p.c., prevede il divieto, per il debitore e per il terzo nominato custode, di dare in locazione l'immobile pignorato in difetto dell'autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione.

Ai sensi dell'art. 676, terzo comma, cod. proc. civ., la locazione di un bene sottoposto a sequestro giudiziario necessita, egualmente, dell'autorizzazione del giudice.

In forza dell'art. 104-bis L. Fall., analoga disciplina vige nel fallimento per le locazioni di immobili compresi nella massa attiva, che il curatore non può stipulare senza autorizzazione del giudice delegato.

L'art. 2923 c.c., infine, dispone che 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 rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato; 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.

La giurisprudenza ha, al riguardo, chiarito che le due previsioni dell'art. 2923, primo comma, c.c. e dell'art. 560, secondo comma,

c.p.c. operano in rapporto di reciproca esclusione, perché la prima riguarda le locazioni risalenti a data certa anteriore al pignoramento (o alla sentenza dichiarativa di fallimento), mentre la seconda è, per definizione, relativa a locazioni poste in essere dopo l'instaurazione del processo esecutivo individuale o concorsuale.

In sostanza, la disciplina sostanziale dell'opponibilità della locazione viene esclusivamente dettata dall'art. 2923 c.c., mentre l'art. 560 c.p.c. si riferisce, piuttosto, ad una modalità di esercizio della custodia del bene, ma a fini soltanto processuali e, quindi con effetti limitati, anche temporalmente, al processo esecutivo.

L'art. 2923 c.c., quindi, si riferisce alle "locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione", vale a dire concluse dal debitore esecutato (o dal fallito) in quanto tale, e risolve il problema di natura sostanziale dell'opponibilità di tali locazioni all'acquirente in base al criterio dell'antioriorità rispetto al pignoramento (o al fallimento).

Nell'art. 560, secondo comma, c.p.c., invece, la figura del debitore è rilevante perché quest'ultimo è investito della funzione di custodia ed, in questo più ristretto ambito, s'inquadra il tema, di natura processuale, relativo alla gestione del bene nel processo esecutivo.

La locazione conclusa dal custode o dal curatore del fallimento, destinata a non superare i limiti temporali propri della procedura e ad esaurirsi, pertanto, con la vendita forzata, è, per la sua peculiare natura, sottratta ai vincoli di durata posti dalla L. n. 431 del 1998 e dalla L. n. 392 del 1978.

Inoltre, la locazione di un bene sottoposto a pignoramento o a sequestro giudiziario, conclusa senza premunirsi dell'autorizzazione del giudice, a norma dell'art. 560, secondo comma, c.p.c., non è invalida, ma soltanto inopponibile ai creditori e all'assegnatario (Cass. 14.7.2009 n. 16375; Cass. 13.7.1999 n. 7422; Cass. 10.10.1994 n. 8267).

Diversamente, il sistema di norme imperative in tema di durata e di rinnovazione delle locazioni amplia i suoi effetti fino a ricomprendervi anche l'acquirente *in executivis*, quando si tratti di locazione avente data certa anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento (o al pignoramento); e ciò perché l'acquirente suben-

tra in tutte le componenti convenzionali e legali che costituiscono il contenuto del rapporto locativo (S.U. 20.1.1994 n. 459; Cass. 28.9.2010 n. 20341; v. anche Cass. 15.3.1990 n. 2119).

Corollario di quanto si è fin qui detto è che la rinnovazione tacita della locazione abitativa o commerciale dell'immobile pignorato, alle scadenze successive alla prima, debba essere autorizzata dal giudice, per effetto dell'art. 560, secondo comma, c.p.c.

Il rinnovo tacito non *alla prima scadenza* è conseguenza di una nuova manifestazione negoziale proveniente dal locatore e dal conduttore.

Ne deriva che, qualora il pignoramento sopravvenga prima della scadenza del termine (di sei, dodici o diciotto mesi *ex artt. 2 e 5, l. n. 431/1998 e 28, l. n. 392/1978*) per dare disdetta, ed il giudice dell'esecuzione non autorizzi il custode a rinnovare la locazione, il conduttore rimane privo di valido titolo di detenzione del bene, senza che il custode stesso debba comunicare alcuna disdetta; e ciò, perché l'estinzione del rapporto si produce *ex se* in sintonia con la funzione pubblicistica dell'amministrazione dei beni pignorati.

La questione controversa è se identica conclusione – vale a dire sussistenza di una nuova manifestazione negoziale, e conseguente necessità di autorizzazione del giudice dell'esecuzione – sia predicabile quando la rinnovazione tacita della locazione abitativa o commerciale intervenga alla prima scadenza, per non ricorrere alcuno dei motivi tassativi che la legge reputa meritevoli al sopravvenire del primo quadriennio, sessennio o novennio di rapporto.

4. Rinnovazione alla prima scadenza e nuovo contratto.

Ragioni di priorità logica e di coerenza argomentativa inducono a prendere l'abbrivio dall'esame della norma dell'art. 1597 c.c., secondo la quale si verifica la rinnovazione tacita della locazione nell'ipotesi in cui il conduttore *rimane ed è lasciato*, pur dopo la scadenza del termine contrattuale o legale, nella detenzione della cosa locata.

Secondo un'interpretazione condivisa, il semplice fatto della permanenza del conduttore nell'immobile, però, non vale a realizzare la fattispecie della rinnovazione, essendo necessa-

rio un concorde comportamento di entrambe le parti, dal quale desumere la loro implicita, ma inequivoca, volontà di mantenere in vita il rapporto locativo (da ultimo Cass. ord. 23.6.2011 n. 13886).

Nell'ipotesi di rinnovazione tacita del contratto di locazione, sempre ai sensi dell'art. 1597 c.c., *la nuova locazione è regolata dalle stesse condizioni della precedente, ma la sua durata è quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato*; ciò, in virtù del rinvio all'art. 1574 c.c.

La rinnovazione si differenzia, poi, dalla novazione della locazione, che presuppone il mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione, a norma dell'art. 1230 c.c., e deve essere connotata dall'inequivoca manifestazione dell'intento novativo delle parti, nonché dal loro comune interesse all'effetto estintivo e costitutivo.

Animus e causa novandi sono requisiti, ovviamente, estranei alla rinnovazione tacita della locazione, la quale si concreta nella conclusione di un nuovo contratto, e non nella semplice proroga di quello originario, mentre le sole garanzie prestate da terzi non si estendono alle obbligazioni derivanti dal contratto rinnovato (art. 1598 c.c.).

Il sistema differisce con riferimento alle locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nel primo e secondo comma dell'art. 27, l. 392/1978, o che siano adibiti ad uso abitativo.

In questi casi, si applica l'istituto speciale della rinnovazione dettato dall'art. 28, l. n. 392/1978 e dall'art. 2, l. n. 431/1998, secondo cui *il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni* (o di nove anni in nove anni per le locazioni di immobili adibiti ad attività alberghiere e assimilate ai sensi dell'art. 1786 c.c.), ovvero *per un periodo di quattro anni*.

La rinnovazione è impedita dalla disdetta del locatore, da comunicarsi al conduttore almeno sei, dodici o diciotto mesi prima della scadenza.

Aggiunge testualmente il secondo comma dell'art. 28: *Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 con le modalità e i termini ivi previsti*.

Analogamente, l'art. 3, l. n. 431/1998 dispone: *Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'art. 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi...*

Il nodo da sciogliere, in questa prospettiva, è se il rapporto che s'instaura dopo la rinnovazione tacita alla scadenza del sessennio (o novennio) delle locazioni commerciali e dei quattro (o tre) anni delle locazioni abitative dia luogo, quale effetto di quella rinnovazione, ad un nuovo contratto, concluso *per facta concludentia*, ovvero ad un nuovo titolo negoziale, che, sostituendo il vecchio contratto, provochi la nascita di un nuovo rapporto, per il quale si ripresenti, quindi, l'esigenza di un'autorizzazione del giudice ai sensi dell'art. 560, secondo comma c.c.

Il punto è oggetto di controverse soluzioni sottolineandosi, peraltro, che in sede giurisprudenziale è stato affermato che, sia la rinnovazione tacita del contratto di locazione, sia la novazione dello stesso, darebbero luogo ad un altro, distinto rapporto.

Con la fondamentale differenza, però, che mentre dalla rinnovazione tacita deriverebbe una locazione, certamente nuova, ma di contenuto identico a quella precedentemente in vigore, diversamente, la novazione darebbe vita ad un rapporto diverso da quello cessato, le cui clausole non potrebbero, perciò, intendersi riportate nel nuovo rapporto se non espressamente richiamate (Cass. 11.6.1983 n. 4028).

5. La decisione di questa Suprema Corte.

Va affermato il seguente principio di diritto:

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, disciplinata dalla legge sull'equo canone, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza contrattuale, per il mancato esercizio da parte del locatore, della facoltà di diniego della rinnovazione stessa (artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392) costituisce un effetto automatico che scaturisce direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale. Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, tale rinnovazione non

necessità dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal secondo comma dell'art. 560 cod. proc. civ.

Con ciò le Sezioni Unite ritengono che si debba dare continuità al principio affermato da Cass. 7.5.2009 n. 10498.

Queste le ragioni.

La legge sull'equo canone costituisce un microsistema autonomo rispetto al sistema generale sulle locazioni disciplinato dal codice civile e consente l'integrazione delle disposizioni normative di quest'ultimo soltanto quando la materia non sia specificamente disciplinata.

La stessa legge, all'art. 28, prevede che per le locazioni di immobili adibiti alle attività indicate nei commi primo e secondo dell'art. 27 *il contratto si rinnova tacitamente ... di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta ... Alla prima scadenza contrattuale ... il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 ...*

Specificando la norma le ipotesi nella stessa ricomprese.

Un tale assetto normativo conduce a considerare la rinnovazione tacita del contratto, alla prima scadenza quale fattispecie speciale ed autonoma rispetto alla rinnovazione tacita del contratto di cui all'art. 1597 c.c., il quale fa riferimento alla *fine della locazione per lo spirare del termine* di cui al precedente art. 1596 c.c.

Il che comporta che la rinnovazione – nel caso in cui il locatore non si trovi nelle condizioni di cui dell'art. 29, secondo comma, o, comunque, pur ricorrendo, non le comunichi al conduttore –, si configura come mero effetto automatico in assenza di disdetta.

Quindi, il secondo periodo di rapporto locativo, sulla base della disciplina prevista dagli artt. 28 e 29 della legge n. 392/1978 – così come nel sistema che riguarda le locazioni abitative, a norma degli artt. 2 e 3, l. 9 dicembre 1998, n. 431 –, 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.

Ed il contenuto contrattuale, che disciplina il nuovo periodo di rapporto, non presenta alcun specifico elemento di novità.

Restano, infatti, operanti le clausole del con-

tratto originario, quelle relative alla misura del canone e quelle relative alla durata della locazione, in ogni caso, integrate nel minimo dall'art. 28, l. n. 392/1978 e dall'art. 2, l. n. 431/1998.

Diversamente, nelle ipotesi di successive scadenze contrattuali, rispetto alle quali l'esercizio della disdetta, da parte del locatore, è svincolato da qualsiasi presupposto o condizione.

La conclusione cui si è pervenuti – vale a dire che si è presenza di un effetto automatico *ex lege* – esclude l'applicabilità dell'art. 560 c.p.c.

E ciò perché la norma in questione, vietando al debitore ed al terzo custode *di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice delegato* fa esplicitamente riferimento ad un atto negoziale di volontà che, nella specie, non ricorre.

Vanno anche sottolineati ulteriori profili che giustificano, nell'ipotesi in esame, l'inapplicabilità dell'art. 560, secondo comma c.p.c.

Il custode, a fronte del rinnovo *ex art.* 28, l. n. 392/1978, per l'assoluta tipicità dei motivi legittimanti il diniego, si trova nella posizione di *subire* il rinnovo automatico, indipendentemente da qualunque autorizzazione *ex art.* 560 c.p.c.

La speciale disciplina, d'altronde, non è tanto finalizzata a tutelare l'interesse prettamente individuale del conduttore, ponendosi, viceversa, nell'ottica del perseguimento dell'interesse generale dell'economia alla stabilità delle locazioni non abitative.

In tal modo, *bypassa* l'interesse particolare del conduttore alla continuazione del rapporto locativo, andando ad incidere su interessi generali di rilevanza sociale e produttiva.

In questa ottica, l'autorizzazione da parte del giudice di cui all'art. 560, secondo comma, c.p.c. è finalizzata ed è in funzione del processo esecutivo, al fine di garantire il buon andamento della procedura, al cui interno si pone la questione della gestione del bene pignorato.

La necessità dell'autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione è, quindi, funzionale all'esercizio della custodia, da parte del soggetto investito di un tale potere processuale che, diversamente, non può locare il bene.

E, sotto questo profilo, ben si coglie la natura dei poteri del giudice che, nell'ambito della procedura che dirige, opera scelte discrezionali in ordine alle modalità di custodia del bene.

Ed in questo ambito, rientra anche l'opportunità di dare in locazione il bene.

Quel che si vuoi dire è che l'autorizzazione del giudice è necessitata quando si tratti di adottare le misure più vantaggiose relative alla gestione temporanea del bene all'interno della procedura esecutiva.

Ma una tale autorizzazione è superflua quando la rinnovazione tacita della locazione ad uso diverso da quello di abitazione alla prima scadenza, di cui agli artt. 28 e 29, l. n. 392/1978, derivi direttamente dalla legge, la quale rende irrilevante la disdetta del locatore, se non giustificata dal ricorrere delle cause specificamente indicate dall'art. 29, quali motivi legittimi di diniego della rinnovazione.

Da ultimo, merita ricordare che la ricostruzione in termini di effetto legale è avallata anche dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass. 24.7.2007 n. 16321; v. anche Cass. 10.6.2005 n. 12323) in tema di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, conclusi dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, ai sensi dell'art. 42 l. 27.7.1978, n. 392.

È stata, infatti, affermata l'applicabilità della disciplina dettata dagli artt. 28 e 29 in tema di rinnovazione, che accorda al conduttore una tutela privilegiata in termini di durata del rapporto.

Ribadendo che, a differenza dell'ipotesi regolata dall'art. 1597 c.c., la protrazione del rapporto alla sua prima scadenza, in base alle norme della legge n. 392 del 1978, non costituisce l'effetto di una tacita manifestazione di volontà – successiva alla stipulazione del contratto, e che la legge presume in virtù di un comportamento concludente e, quindi, incompatibile con il principio secondo il quale la volontà della P.A. deve essere necessariamente manifestata in forma scritta –, ma deriva direttamente dalla legge.

Con la conseguente irrilevanza della disdetta, da parte del locatore, quando la stessa non sia basata su una delle giuste cause specificamente indicate dalla legge, quali motivi legittimi di diniego della rinnovazione.

3. [*sic!*] L'esame del ricorso.

Alla luce dei principii enunciati va, ora, esaminato il ricorso per cassazione.

Con il primo motivo la ricorrente denuncia

violazione e falsa applicazione di legge. Violazione degli artt. 27 e ss. L. n. 392/1978 nonché dell'art. 560 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.

Contesta l'erroneità della sentenza impugnata, per avere ritenuto necessaria, ai sensi dell'art. 560, secondo comma c.p.c., l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, per il rinnovo del contratto di locazione, applicandosi, invece, nella specie, la norma dell'art. 28 l. n. 392 del 1978 per le locazioni ad uso diverso da quello di abitazione, che afferma che il contratto si rinnova automaticamente alla prima scadenza.

Il motivo è fondato per le ragioni che seguono.

La Corte di merito, dopo avere accertato che il contratto di locazione fra la proprietaria dell'immobile e la P.C.C. srl era stato concluso il 10.5.1996 e che, quindi, la prima scadenza era intervenuta in data 9.5.2002, ha affermato che, essendo intervenuto il pignoramento dello stesso immobile in data 8.4.2002, fosse necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 560, comma 2, c.p.c., per il rinnovo del contratto.

Ne ha tratto la conseguenza che la P.G. srl, pur subentrata alla P.C.C. srl nel contratto di sublocazione con la G. & G. srl, non avesse la qualità di locatore – custode, e, quindi, difettesse di legittimazione attiva ad intimare lo sfratto per morosità.

Ma, sulla base dei principii enunciati, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza, ai sensi degli artt. 27 e 28 l. n. 392 del 1978, per il mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego della rinnovazione stessa, costituisce un effetto automatico, scaturente direttamente dalla legge, e non da una manifestazione di volontà negoziale.

Ne deriva che l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, come previsto dall'art. 560, comma 2, c.p.c., in questo caso, non era necessaria.

Corollario di quanto affermato è che l'attuale ricorrente era legittimata attiva ad intimare lo sfratto per morosità alla G.& G. srl.

E ciò perché il contratto di locazione concluso il 10.5.1996, si era rinnovato automaticamente alla prima scadenza del 9.5.2002.

Non è, quindi, pertinente il richiamo, contenuto nella sentenza impugnata, al precedente

di questa Corte – Cass. 14.7.2009 n. 16375 (pag. 7 della sentenza) – riguardando, questo, il diverso caso in cui ad agire per il pagamento dei canoni di una locazione di un bene pignorato, conclusa senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, era il locatore, proprietario esecutato, in proprio, e non quale custode.

In questo caso, correttamente, la Corte di legittimità ha ritenuto l'attore privo di legittimazione sostanziale e processuale, per appartenere la relativa azione al locatore-custode, e non al locatore proprietario esecutato in proprio.

Diversamente, nella specie, era il sublocatore, estraneo alla procedura esecutiva, a promuovere il giudizio di sfratto per morosità nei confronti del subconduttore, per il mancato pagamento dei canoni relativi al contratto di sublocazione.

Con il secondo motivo si denuncia *violazione di legge. Decisione del giudice su eccezione nuova. Art. 360 n. 4 e 5 cpc Artt. 112, 115 e 116 c.p.c.*

Contesta la ricorrente che l'eccezione di difetto di legittimazione passiva della srl G.&G. S., sollevata soltanto nel giudizio di appello, sulla base di documentazione anch'essa prodotta solo in tale giudizio, sia stata presa in esame – in violazione degli artt. 345 e 437 c.p.c. – conducendo la Corte di merito a riformare, sul punto, la sentenza di primo grado che – peraltro – quella questione non aveva neppure esaminata, per non essere stata, in quel giudizio, proposta.

Il motivo è fondato.

Con l'atto di appello la G. & G. srl ha introdotto un'eccezione – quella del suo difetto di legittimazione passiva – che presuppone un accertamento dei fatti; in particolare, quello della posizione di conduttrice a seguito della cessione del contratto ai sensi dell'art. 36 l. n. 392 del 1978, precluso in sede di impugnazione.

L'eccezione avrebbe dovuto essere disattesa dalla Corte di merito per ragioni di rito, le quali – per essere relative a questione rilevabile d'ufficio, che non ha formato oggetto di decisione nei gradi di merito e che, quindi, non è coperta da alcuna preclusione da giudicato interno – devono essere rilevate in questa sede.

La G.&G. srl – come risulta dalla sentenza impugnata – con il terzo motivo di appello ha contestato al primo giudice di non avere affermato il suo difetto di legittimazione passiva in ordine al-

l'intimazione di sfratto “*poiché, essendo stata liberata dalle proprie obbligazioni [a seguito di cessione di ramo d'azienda da parte della G. & G. alla srl Gruppo Pandoc che era succeduta anche nel contratto di locazione, dapprima con la P.C.C. srl, e, quindi, con la Pro. Genia srl, subentrata a quest'ultima, e che non aveva comunicato il subentro ed i relativi acquisti, né alla G.&G. S. srl, né alla srl Gruppo Pandoc], non poteva essere considerata morosa nel pagamento dei canoni, che, per costante giurisprudenza, fanno carico all'ultimo cessionario con esclusione della sua condanna al detto pagamento anche perché non deteneva più l'immobile*”.

Ora, questa deduzione, con il motivo di appello, si è concretata nella contestazione della legittimazione passiva in senso sostanziale, per l'introduzione nel processo di un fatto impeditivo della stessa – la mancata qualità di conduttrice a seguito della cessione di ramo di azienda e del relativo contratto di locazione –, in tal modo contestando la legittimazione passiva sotto un profilo nuovo, che era rimasto estraneo al giudizio di primo grado.

Peraltro, il difetto di legittimazione passiva, non solo non era stata contestato in primo grado, ma la stessa intimata, avendo sostenuto – come risulta dagli atti difensivi – di non avere versato i canoni di locazione ritenendoli oggetto di pignoramento, aveva implicitamente riconosciuto la propria legittimazione passiva.

Tale prospettazione, per quanto attiene alla deduzione di un fatto impeditivo della legittimazione passiva sostanziale, si è concretata nella introduzione, nel processo d'appello, di un'eccezione di merito nuova, in violazione dell'art. 437, secondo comma, c.p.c., che, nel rito del lavoro e, quindi, anche in quello locativo, in forza del richiamo di cui all'art. 447 *bis* c.p.c., esclude la proponibilità di nuove eccezioni in appello.

Nello stesso tempo, la sostanziale, connessa contestazione della mancanza della qualità di conduttrice, si è concretata, sia pure subordinatamente alla introduzione della nuova eccezione, nello svolgimento di un'attività di contestazione dei fatti rilevanti per la decisione (e particolarmente – come detto – del fatto della insussistenza della posizione di conduttrice per effetto della successione nel contratto locativo ai sensi dell'art. 36 l. n. 392 del 1978) del tutto nuova, in evi-

dente violazione del sistema delle preclusioni anche del potere di contestazione scaturente dagli artt. 415 e 416 e 420, primo comma, c.p.c. (v. anche Cass. 13.3.2012 n. 3974; Cass. 9.3.2012 n. 3727; Cass. 3.7.2008 n. 1802).

Ora, la Corte di merito avrebbe dovuto d'ufficio rilevare la novità dell'eccezione e l'inammissibilità della contestazione e, quindi, non avrebbe dovuto esaminare, nel merito, la questione, dovendosi limitare a dichiarare l'inammissibilità del motivo di appello (v. anche Cass. 29.9.2005 n. 19170).

L'errore in cui è incorso il giudice di appello deve essere rilevato d'ufficio in questa sede, poiché la violazione del divieto dello *ius novorum* in appello, previsto, nel rito del lavoro, dall'art. 437 c.p.c., è rilevabile d'ufficio anche in sede di legittimità (Cass. 28.7.2005 n. 15810; Cass. 2.4.1999 n. 3190; Cass. 17.12.1997 n. 12764; Cass. 18.9.1995 n. 9874).

Ciò perché le preclusioni sono relative a materia non disponibile dalle parti, e diretta a garantire l'ordinato svolgimento del *servizio giustizia*; alla cui logica, peraltro, è ormai ispirato lo stesso rito ordinario (v. anche Cass. 28.7.2005 n. 15810).

Con il terzo motivo si denuncia violazione di legge. *Difetto di motivazione. Art. 360 n. 3 e n. 5 cpc. Artt. 115 e 116 cpc. Art. 1455 c.c.*

Contesta la ricorrente che la Corte di merito abbia considerato che i canoni di sublocazione dovuti dalla G.&G. S. srl alla P.G. srl dovesse essere considerati frutti civili dei beni pignorati senza darne alcuna motivazione; e ciò "nonostante che il Giudice di primo grado avesse chiarito, nella motivazione della sentenza, che il rapporto tra il subconduttore G.&G. S. S.r.l. ed il sublocatore P.G. S.r.l. fosse del tutto estraneo alle vicende del pignoramento".

Il motivo è fondato.

Sono dati che emergono dalla sentenza impugnata i seguenti.

La proprietaria dell'immobile in esame concluse con la P.C.C. srl, in data 10.5.1996, un contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo.

Successivamente, alla data della prima scadenza del 9.5.2002 data in cui il contratto si era rinnovato per le ragioni esposte con l'esame del primo motivo, la P.C.C. srl cedette il contratto di locazione alla P.G. srl.

Sulla base del contratto di locazione, la P.C.C. srl era tenuta a corrispondere i canoni di locazione al proprietario.

Con il pignoramento, il proprietario era stato nominato custode ed, in tale veste, aveva l'obbligo di incassare i canoni, dapprima dovuti dalla P.C.C. srl e, poi, dalla P.G. srl.

Tale canone di locazione costituiva, sotto il profilo civilistico, i *frutti* del pignoramento.

Ma, con il pignoramento, nulla aveva a che vedere il canone che la subconduttrice G.&G. S. srl doveva versare alla sublocatrice P.G. srl.

Costoro, infatti, erano soggetti estranei alla procedura esecutiva, sottoposti ai soli obblighi derivanti dal negozio giuridico fra gli stessi concluso.

Alla P.G. srl incombeva l'onere di pagare all'avente diritto – sulla base del contratto di locazione concluso con il proprietario – il suo canone di locazione.

Alla G.&G. S. srl incombeva l'obbligo di pagare il canone di sublocazione in favore della P.G. srl.

E, sulla base del mancato pagamento di tali ultimi canoni, la P.G. srl ha intimato lo sfratto per morosità, chiedendo la risoluzione del contratto di sublocazione.

Erroneamente, la Corte di merito ha, quindi, ritenuto – senza, peraltro, neppure motivare sul punto – che i canoni rappresentassero i frutti del pignoramento, essendo, invece, la procedura esecutiva estranea, e terza, rispetto a tale assetto contrattuale.

Il sublocatore ha, quindi, agito, nei confronti del subconduttore sulla base di un proprio ed autonomo titolo contrattuale.

E, sotto questo profilo, nessuna utilità presenta il richiamo all'art. 2912 c.c. – in base al quale il pignoramento si estende anche ai frutti della cosa rappresentati, nella specie, dai canoni di locazione quali frutti civili dell'immobile – operato dalla Corte di merito, al fine di affermarne l'inesigibilità da parte della P.G. srl, per la mancata prova della sua qualità di custode dell'immobile pignorato.

Come già visto, una tale prova era ultronea, perché l'attuale ricorrente fondava la sua richiesta di pagamento dei canoni sul contratto di sublocazione concluso con la G.&G. srl, estraneo alla procedura esecutiva; come tale soggetto alle sue specifiche pattuizioni.

Con il quarto motivo si denuncia *violazione di legge. Decisione del giudice ultra petita. Art. 360 n. 4 e 5 c.p.c. Artt. 112, 115 e 116 c.p.c.*

La ricorrente contesta l'erroneità della decisione, per avere pronunciato su di un punto non oggetto del giudizio che aveva avuto, fin dal primo grado, ad oggetto la risoluzione del contratto di sublocazione e non il pagamento dei canoni, "oggetto di diverso procedimento, ormai definito".

Anche in questo caso, il motivo è fondato.

Non risulta dagli atti – che possono essere esaminati direttamente, in questa sede, per essere denunciato un vizio del procedimento, ai sensi dell'art. 112 e 360 n. 4 c.p.c. (v. anche S.U. 22.5.2012 n. 8077) – che la domanda di pagamento dei canoni sia mai stata formulata dall'odierna ricorrente nel presente giudizio, il cui oggetto era costituito dallo sfratto per morosità e dalla risoluzione del contratto di sublocazione per inadempimento della subconduttrice.

La statuizione di rigetto della "domanda di pagamento dei canoni insoluti", contenuta nella motivazione della sentenza (pag. 10) e nel dispositivo (pag. 11), costituiscono, pertanto, un'evidente ultrapetizione, per avere la Corte di merito violato il principio della corrispondenza fra chiesto e pronunciato (v. da ultimo Cass. 24.3.2011 n. 6757).

Conclusivamente, il ricorso è accolto.

La sentenza è cassata, e la causa è rinviata alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione.

Le spese sono rimesse al giudice del rinvio (*Omissis*)

[PREDEN *Presidente* – VIVALDI *Estensore* – VELARDI *P.M.* (concl. conf.). – P.G. s.r.l. (avv. Pagano) – G.&G. S. s.r.l.]

Nota di commento: «*Sul rinnovo tacito del contratto di locazione avente ad oggetto un immobile pignorato*» [★]

I. Il caso

Un contratto di locazione commerciale regolato dalla l. 27.7.1978, n. 392 (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*) giunge alla sua prima scadenza

in data posteriore al pignoramento dell'immobile che ne costituisce oggetto.

Successivamente, il conduttore, cui viene intimato lo sfratto per morosità, si oppone alla convalida invocando, fra l'altro, la carenza di legittimazione attiva dell'intimante, per non essere stato il rinnovo del contratto autorizzato dal giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 560, comma 2°, cod. proc. civ.

Seguite alterne decisioni nei due gradi di merito, la vicenda approda, infine, alla Corte di Cassazione, dove il giudizio viene rimesso alle sezioni unite (Cass., ord. 17.5.2012, n. 7826, *infra*, sez. III).

In particolare, la questione che queste sono chiamate a sciogliere è «*se, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore operi, quale effetto ex lege, la rinnovazione tacita di cui agli artt. 28 e 29 della legge n. 392 del 1978, e se poi la stessa rinnovazione tacita necessiti, o meno, dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione ex art. 560, secondo comma, cod. proc. civ.*».

Nella sentenza in esame, il S.C. compone il precedente contrasto giurisprudenziale affermando il principio di cui alla massima. I giudici di legittimità si discostano così dall'orientamento giurisprudenziale maggioritario, secondo il quale la rinnovazione tacita di un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile pignorato sarebbe in ogni caso soggetta all'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ed aderiscono, per contro, all'indirizzo inaugurato da Cass., 7.5.2009, n. 10498, *infra*, sez. III, che ha escluso l'applicabilità dell'art. 560, comma 2°, cod. proc. civ. nell'ipotesi in cui, trattandosi di locazione non abitativa soggetta alla l. n. 392/1978, la rinnovazione tacita si verifici alla prima scadenza contrattuale.

II. Le questioni

1. LE CONSEGUENZE DELLA SCADENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE FRA CODICE CIVILE... Gli effetti conseguenti alla scadenza del termine finale nel contratto di locazione sono diversamente regolati da codice civile e leggi speciali.

Nel codice civile, gli artt. 1596 e 1597 distinguono secondo che il contratto sia a tempo determinato o senza determinazione di tempo. Nella prima ipotesi, lo spirare del termine fissato dalle parti comporta, ai sensi dell'art. 1596, comma 1°, cod. civ., lo scioglimento della locazione, senza che sia necessaria una disdetta; il contratto, tuttavia, si rinnova tacitamente, «se il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata» (art. 1597, comma 1°, cod. civ.).

Ove, invece, non sia stato convenuto alcun termine e la durata sia quella stabilita dall'art. 1574 cod. civ., il contratto non viene meno (art. 1596, comma

[★] **Contributo pubblicato in base a referee.**

2°, cod. civ.), ma si ha per rinnovato qualora nessuno dei contraenti comunicò disdetta nel termine fissato dalle parti o dagli usi (art. 1597, comma 1°, cod. civ.).

È evidente un'antinomia tra le due affermazioni. Se, infatti, il contratto senza determinazione di tempo, in assenza di disdetta, non si estingue, ciò dovrebbe significare che esso prosegue, con la conseguenza che non sarebbe configurabile la rinnovazione di un rapporto che non ha mai cessato di produrre i suoi effetti (cfr. TABET, 720; PROVERA, 398 s.; M. LIPARI, 407, tutti *infra*, sez. IV). In tale contesto, anche il termine «disdetta», impiegato dal legislatore per indicare la facoltà delle parti di opporsi alla «rinnovazione» del contratto, non sembrerebbe, in realtà, trovare giustificazione nella pretesa peculiarità degli effetti scaturenti dall'atto che, in quanto volto ad impedire la prosecuzione del rapporto originario oltre la scadenza del termine suppletivo legale, presenterebbe, a ben vedere, caratteri non dissimili dal recesso (cfr. GABRIELLI-PADOVINI, voce «Recesso (dir. priv.)», 28, *infra*, sez. IV).

Si è sottolineato, tuttavia, che la mancanza di coordinamento tra le due disposizioni – imputabile ad un mero difetto di tecnica legislativa – non impedirebbe di attribuire prevalenza al disposto dell'art. 1597 cod. civ. Anche nelle locazioni senza determinazione di tempo lo spirare del termine finale, purché preceduto da una dichiarazione di opposizione al rinnovo, avrebbe, dunque, efficacia estintiva del rapporto locatizio. L'assenza della disdetta comporterebbe, per contro, la nascita di una nuova locazione (TABET, 721; M. LIPARI, 407; MIRABELLI, 554; *contra*, tuttavia, PROVERA, 389, nt. 1, e 399; IRTI, 51; MINUNNO, 253, tutti *infra*, sez. IV), la quale troverebbe la sua fonte, non già in comportamento successivo all'estinzione del rapporto, ma in un fatto anteriore alla scadenza stessa.

2. ... E LEGGI SPECIALI. La distinzione fra termine legale e termine pattizio, presente nel sistema codicistico, non è stata, invero, riproposta dalla legge speciale del 1978, che ha semplificato la disciplina dettata negli artt. 1596 e 1597 cod. civ., introducendo, per tutte le locazioni soggette alla sua applicazione, la regola, secondo la quale il contratto si rinnova tacitamente se le parti non dichiarano, con congruo preavviso, di volersi avvalere del termine finale (art. 28, comma 1°, l. n. 392/1978).

Il legislatore del 1978 sembra aver così esteso a tutte le locazioni di immobili destinati ad uso non abitativo aventi natura produttiva il meccanismo di rinnovo dettato dall'art. 1597 cod. civ. per le sole locazioni senza determinazione di tempo (cfr. IRTI, 52; SINISI-TRONCONE, 215, *infra*, sez. IV).

Una disciplina del tutto speciale ed autonoma ri-

spetto a quella codicistica è stata, tuttavia, prevista per la rinnovazione tacita alla scadenza del primo sessennio (/novennio) (così, CASS., 7.5.2009, n. 10498), in occasione della quale la facoltà di opporsi liberamente alla rinnovazione del contratto è stata attribuita al solo conduttore. Il concedente non può, invece, impedire la prosecuzione del rapporto dopo i primi sei (/nove) anni, se non in presenza dei presupposti indicati dall'art. 29, e quindi, sostanzialmente, manifestando la volontà di adibire l'immobile ad uso proprio (o dei suoi più stretti congiunti) o dichiarando l'intento di eseguire sullo stesso un intervento edilizio di una certa entità. Le ipotesi di diniego, in quanto volte a derogare ai limiti minimi di durata del vincolo, non possono che ritenersi eccezionali e, quindi, tassative (cfr. art. 29, comma 4°, l. n. 392/1978; in giurisprudenza, CASS., 14.9.2007, n. 19223, *infra*, sez. III).

È appena il caso di osservare, poi, che un meccanismo analogo di rinnovazione automatica alla prima scadenza, salvo diniego motivato del locatore, è previsto oggi anche per le locazioni abitative libere: così dispone l'art. 2, comma 1°, l. 9.12.1998, n. 431 (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*), il quale, dopo aver precisato che il contratto si rinnova dopo il primo quadriennio, aggiunge che il locatore può opporsi a tale rinnovo già alla prima scadenza contrattuale solo ove sussista una delle cause eccezionali previste dal successivo art. 3.

La legge del 1998 non menziona, in realtà, espressamente un potere di disdetta del conduttore alla prima scadenza. Se ne potrebbe dedurre che, a differenza di quanto previsto per le locazioni ad uso non abitativo, manchi qui la possibilità per il locatario di evitare il rinnovo tacito allo spirare del primo periodo contrattuale (CARRATO, 25 s., *infra*, sez. IV). Si è osservato, però, che una tale conclusione sarebbe abnorme e che la facoltà per il conduttore di sciogliersi dal contratto alla prima scadenza sarebbe implicita nel sistema della legge speciale: il conduttore potrebbe, anzi, esercitare liberamente il suo potere di disdetta, non essendo egli soggetto a quei limiti che la legge ha espressamente previsto per il concedente. Anche nelle locazioni abitative c.d. libere esisterebbe, pertanto, un'asimmetria fra la durata minima del vincolo per il conduttore, libero di sciogliersi dal contratto sin dalla prima scadenza, e per il locatore, che non può opporsi liberamente alla continuazione del rapporto locatizio oltre il primo periodo contrattuale (v. GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 502 s., *infra*, sez. IV).

È bene ricordare, infine, che una regola solo in parte diversa da quella descritta vige per le locazioni ad uso abitativo a canone agevolato. Ai sensi dell'art. 2, comma 5°, l. n. 431/1998, esse hanno una

durata minima di tre anni, ma sono *prorogate* di diritto per un ulteriore biennio, ove le parti non concordino sul rinnovo. È salva, anche in tal caso, la facoltà del locatore di esercitare il diniego per una delle cause indicate dalla legge. A differenza di quanto succede nei contratti c.d. liberi, non sussiste, però, un potere del conduttore di impedire la prosecuzione del rapporto già in vista dello scadere del primo triennio. Per i contratti a contenuto parzialmente eterodeterminato il legislatore non ha, dunque, riproposto l'asimmetria relativa alla durata del vincolo, che è per entrambe le parti di cinque anni (cfr. GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 510 s.; TRIFONE, *Locazione ad uso abitativo*, 79, *infra*, sez. IV).

3. SULL'APPLICABILITÀ DELL'ART. 560, COMMA 2°, COD. PROC. CIV. ALLA RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE. Nelle locazioni soggette alla legge speciale la prosecuzione del rapporto oltre la prima scadenza si verifica, quindi, a seconda del caso, indipendentemente dalla volontà di uno o di ambedue i contraenti (*contra*, tuttavia, Cass., 25.2.1999, n. 1639; Cass., 30.10.2002, n. 15297, entrambe *infra*, sez. III).

La costatazione circa la matrice non volontaristica della fonte da cui scaturiscono gli effetti previsti dalla legge non è peraltro priva di rilevanza ai fini della comprensione del problema affrontato dalla Supr. Corte nella sentenza in commento: essa ha, infatti, importanti implicazioni sul piano dell'applicabilità di quelle norme che richiedono, ai fini della propria operatività, l'esistenza di un atto di autonomia privata.

Tale è, ad esempio, l'art. 560, comma 2°, cod. proc. civ., il quale, vietando al debitore ed al terzo nominato custode di dare in locazione l'immobile pignorato senza la previa autorizzazione dal giudice dell'esecuzione, fa esplicitamente riferimento ad un atto negoziale di volontà.

La *ratio* della norma, che trova applicazione anche in caso di sequestro dell'immobile locato (art. 676, cod. proc. civ.), va ravvisata nell'intento del legislatore di evitare che attraverso un atto di libera autonomia, qual è la locazione, vengano pregiudicati gli interessi del creditore precedente o, nell'ipotesi di successivo fallimento del locatore, della massa dei creditori (cfr. IZZO, 108, *infra*, sez. IV): la mancata autorizzazione da parte del giudice non comporta l'invalidità della locazione, bensì soltanto la sua inopponibilità ai creditori e all'assegnatario dell'immobile in sede di esecuzione forzata (cfr. ARIETA-DE SANCTIS, 1183 s.; ANDRIOLI, 227; BUCOLO, 795; SOLDI, 833, tutti *infra*, sez. IV; in giurisprudenza, Cass., 10.10.1994, n. 8267; Cass., 13.7.1999, n. 7422; Cass., 14.7.2009, n. 16375, tutte *infra*, sez. III).

Ci si è chiesti, invero, se l'autorizzazione di cui all'art. 560, comma 2°, cod. proc. civ. sia necessaria anche ai fini della prosecuzione di un contratto di locazione posto in essere in data anteriore al pignoramento. E si è osservato che, «come il giudice può autorizzare una nuova locazione dell'immobile pignorato, così è a ritenere possa autorizzare che continui e mantenga efficacia una locazione già in corso» (ZANZUCCHI, 206, *infra*, sez. IV).

In giurisprudenza si è affermato, inoltre, che l'autorizzazione giudiziale sarebbe in ogni caso necessaria anche per la rinnovazione tacita, nel corso del processo esecutivo, di una locazione commerciale soggetta alla l. n. 392/1978 (Cass., 4.9.1998, n. 8800; Cass., 30.10.2002, n. 15297; Cass., 13.12.2007, n. 26238, tutte *infra*, sez. III): la rinnovazione integrerebbe, infatti, il perfezionarsi di un nuovo negozio giuridico bilaterale, sicché, in caso di pignoramento dell'immobile, non vi sarebbe ragione per fare capo ad una disciplina diversa da quella dettata genericamente per la stipula di una nuova locazione dall'art. 560, comma 2°, cod. proc. civ. (così, Cass., 5.12.1970, n. 2576, *infra*, sez. III).

Si è precisato, tuttavia, di recente, che una tale affermazione, in linea di principio corretta, andrebbe circoscritta alle sole ipotesi in cui la rinnovazione tacita si verifichi alle scadenze successive alla prima: solo in questo caso la prosecuzione della locazione presupporrebbe una manifestazione di volontà negoziale di entrambe le parti ed andrebbe, quindi, considerata alla stregua di una locazione conclusa per la prima volta successivamente alla data del pignoramento.

Diversa sarebbe, invece, la situazione alla prima scadenza, in occasione della quale la rinnovazione tacita del rapporto costituirebbe, in assenza di uno dei presupposti di cui all'art. 29, l. n. 392/1978, l'inevitabile conseguenza dello spirare del termine. Alcun significato negoziale potrebbe pertanto attribuirsi al silenzio del custode che si troverebbe, di conseguenza, a dover subire gli effetti del rinnovo indipendentemente dall'autorizzazione del giudice dell'esecuzione (v. Cass., 7.5.2009, n. 10498; in dottrina, cfr. FONTANA-VIGORITO, 469; SOLDI, 832, entrambi *infra*, sez. IV).

In senso contrario ad un'applicazione generalizzata dell'art. 560, comma 2°, cod. proc. civ. in tema di rinnovazione tacita delle locazioni soggette alla legge speciale si sono da ultimo espresse anche le sezioni unite che, confermando l'indirizzo giurisprudenziale finora minoritario, hanno escluso la necessità dell'autorizzazione giudiziale ai fini della prosecuzione del rapporto locatizio oltre lo spirare del primo sessennio (/novennio). Come correttamente osservano i giudici di legittimità, la rinnovazione tacita alla prima scadenza, lungi dal costituire un

«nuovo negozio giuridico», scaturirebbe direttamente dalla legge, rendendo superfluo un intervento del giudice ai sensi dell'art. 560, comma 2°, cod. proc. civ.

Ora, si potrebbe obiettare che il custode ha, in realtà, la possibilità di opporsi al rinnovo invocando uno dei motivi di diniego *ex art. 29, l. n. 392/1978*: il suo silenzio, di regola irrilevante, parrebbe pertanto integrare una condotta negoziale quantomeno ove ricorra una delle ipotesi «tipizzate».

Tale obiezione non sembra, però, reggere. È ben vero che il custode potrebbe in astratto impedire il prodursi dell'effetto previsto, dichiarando l'intenzione di porre in essere una delle attività di cui all'art. 29, l. n. 392/1978. Tuttavia, non si può non rilevare che la dichiarazione di opposizione non dipende da una mera volontà del soggetto, quanto piuttosto dall'oggettiva possibilità di porre in essere il proposito enunciato (PADOVINI, 28, *infra*, sez. IV). Ciò posto, è evidente che nessuna delle attività descritte dall'art. 29, l. n. 392/1978 risulta di fatto realizzabile nell'ambito dell'esecuzione forzata. Non solo, alcuni dei motivi di diniego (v., in particolare, l'art. 29, lett. *c e d*) sembrerebbero addirittura in contrasto con le finalità istituzionali della procedura esecutiva, nel contesto della quale dovrebbe considerarsi vietata qualsiasi alterazione dei beni pignorati che esuli dalla normale manutenzione degli stessi (cfr. MALBERTI, 293 ss., *infra*, sez. IV).

L'inevitabilità dell'effetto confermerebbe, in conclusione, la correttezza della soluzione interpretativa cui ha aderito la Supr. Corte (*contra*, tuttavia, MALBERTI, 295).

4. AUTOMATICITÀ DEL RINNOVO E DURATA DELLA LOCAZIONE. Si è replicato, fra gli interpreti, che l'accettazione della tesi del rinnovo automatico alla prima scadenza recherebbe con sé la questione della trascrivibilità del contratto tacitamente rinnovato in quanto locazione ultranovennale (cfr. MALBERTI, 296 ss.).

Ma si tratta, in realtà, di un falso problema. Se è vero, infatti, che il vincolo per il locatore è, nelle locazioni ad uso non abitativo soggette alla legge speciale, potenzialmente ultranovennale (TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di fondi urbani* 198, *infra*, sez. IV), è altresì vero che la durata del vincolo è cosa diversa dalla durata del rapporto che è pur sempre di sei ovvero di nove anni (cfr. artt. 27 e 28, l. n. 392/1978), che solo in caso di rinnovo diventano altri sei ovvero altri nove (GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 63 s.; SINISI-TRONCONE, 205 s.; diversamente MINUNNO, 258).

Non si porrebbero, dunque, nel caso di specie, i problemi relativi alla configurabilità di un contratto

ultranovennale (così, del resto, anche MINUNNO, 258): tale sarebbe solo quello che originariamente prevede una durata superiore ai nove anni, mentre nel caso delle locazioni soggette alla legge sull'equo canone la rinnovazione alla prima scadenza si presenta pur sempre come eventuale, essendo subordinata alla mancata opposizione del locatore, ma anche e soprattutto del conduttore, la cui facoltà di denegare la rinnovazione non subisce, per di più, le forti limitazioni previste per il concedente (così, CASS., 2.6.1993, n. 6130, *infra*, sez. III; in dottrina, PROMBO, 2153, *infra*, sez. IV).

Quanto, poi, nello specifico, al problema della trascrizione, gli interpreti hanno ormai più volte sottolineato che, nel caso delle locazioni soggette alla l. n. 392/1978, la potenziale durata ultranovennale del vincolo per il locatore, essendo disposta da una norma imperativa di legge, dovrebbe essere nota al terzo acquirente anche a prescindere dall'assolvimento dell'onere pubblicitario. La locazione sarebbe pertanto opponibile al terzo acquirente per tutta la durata anche se non trascritta (GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, 84, *infra*, sez. IV; *contra*, tuttavia, IRTI, 56; in giurisprudenza, APP. TRIESTE, 9.2.1984, *infra*, sez. III).

Superata così anche questa obiezione, si può concludere che non sembrano in realtà sussistere ostacoli all'accoglimento della tesi proposta dalla Supr. Corte. Si può, anzi, aggiungere che il principio di diritto, affermato in relazione ad un contratto soggetto alla legge sull'equo canone, troverebbe senz'altro applicazione anche nelle locazioni abitative di cui alla l. n. 431/1998: sia in quelle a contenuto parzialmente eterodeterminato, nelle quali la proroga del contratto allo scadere del primo triennio si produce di regola indipendentemente dalla volontà di entrambe le parti; sia in quelle c.d. libere, nelle quali la rinnovazione della locazione alla prima scadenza può essere impedita dal solo conduttore, mentre il locatore si trova di norma a dover subire le conseguenze della mancata disdetta senza poter fare alcunché. L'inevitabilità dell'effetto escluderebbe, dunque, anche in tal caso, la necessità di un'autorizzazione giudiziale *ex art. 560, comma 2°, cod. proc. civ.* (cfr. SOLDI, 832).

III. I precedenti

1. LE CONSEGUENZE DELLA SCADENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE FRA CODICE CIVILE... In giurisprudenza si è più volte affermato che la semplice permanenza del conduttore nell'immobile, assistita da un comportamento inerte della controparte, non sarebbe di per sé sufficiente a determinare la rinnovazione prevista dall'art. 1597 cod. civ. A tal fine sarebbe, infatti, necessario un concorde comporta-

mento di entrambe le parti, dal quale si possa desumere la loro intenzione di conservare il vincolo locativo. Si vedano, in questo senso: CASS., 2.12.1996, n. 10706, in *Mass. Giust. civ.*, 1996; CASS., 13.10.1997, n. 9958, *ivi*, 1997; CASS., 22.7.2002, n. 10644, *ivi*, 2002; CASS., 6.5.2010, n. 10963, *ivi*, 2010.

Per le differenze fra la rinnovazione tacita e la novazione del contratto di locazione, v.: CASS., 11.6.1983, n. 4028, *ivi*, 1983.

2. ... E LEGGI SPECIALI. Nel senso che «la legge sull'equo canone costituisce un microsistema del tutto autonomo rispetto al sistema generale sulle locazioni disciplinato dal codice civile», v.: CASS., 7.5.2009, n. 10498, in *Foro it.*, 2009, I, 3021, nonché in *Giust. civ.*, 2010, I, 106.

Ha ribadito il carattere tassativo dei motivi di diniego di cui all'art. 29, l. n. 392/1978: CASS., 14.9.2007, n. 19223, in *Guida al dir.*, 2007, n. 48, 76.

3. SULL'APPLICABILITÀ DELL'ART. 560, COMMA 2°, COD. PROC. CIV. ALLA RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE. Sugli effetti dell'autorizzazione ex art. 560, comma 2°, cod. proc. civ.: CASS., 10.10.1994, n. 8267, in *Mass. Giust. civ.*, 1994; CASS., 13.7.1999, n. 7422, *ivi*, 1999; CASS., 14.7.2009, n. 16375, *ivi*, 2009.

Hanno affermato la necessità dell'autorizzazione giudiziale di cui all'art. 560, comma 2°, cod. proc. civ. ai fini della rinnovazione tacita della locazione avente ad oggetto l'immobile pignorato (o sottoposto a sequestro giudiziario): CASS., 5.12.1970, n. 2576, in *Giust. civ.*, 1970, I, 1717, nonché in *Foro it.*, 1971, I, 81; CASS., 4.9.1998, n. 8800, in *Foro it.*, 1998, I, 3159; CASS., 25.2.1999, n. 1639, in *Giur. it.*, 1999, 2019; CASS., 30.10.2002, n. 15297, in *Rass. loc. cond.*, 2003, 225; CASS., 13.12.2007, n. 26238, in *Foro it.*, 2009, I, 3022. Per il merito, si veda: APP. NAPOLI, 30.1.1997, in *Giust. civ.*, 1997, I, 1940.

Nel senso, invece, che l'autorizzazione ex art. 560, comma 2°, cod. proc. civ. sarebbe superflua, nelle locazioni disciplinate dalla legge sull'equo canone, ai fini della rinnovazione tacita alla prima scadenza: CASS., 7.5.2009, n. 10498, cit.

Per l'ordinanza di rimessione alle sezioni unite, v.: CASS., ord. 17.5.2012, n. 7826, in *Foro it.*, 2012, 10, I, 2684, nonché in *Contratti*, 2013, 165.

4. AUTOMATICITÀ DEL RINNOVO E DURATA DELLA LOCAZIONE. Ha negato la natura di contratto ultranovennale della locazione per uso non abitativo disciplinata dalla l. n. 392/1978: CASS., 2.6.1993, n. 6130, in *Foro it.*, 1994, I, 764, la quale ha escluso la necessità della forma scritta *ad substantiam* prevista dall'art. 1350, n. 8, cod. civ. nelle ipotesi in cui, come nelle locazioni soggette alla legge sull'equo canone, il contratto non è *ab origine* previsto per più di

nove anni. Conf. CASS., 16.2.1998, n. 1633, in *Arch. loc.*, 1998, 709.

Nel senso, invece, che si tratterebbe, in realtà, di un contratto avente una durata minima di dodici anni: CASS., 30.12.1991, n. 14012, in *Foro it.*, 1992, I, 2151. Per il merito, v.: APP. TRIESTE, 9.2.1984, in *Giur. it.*, 1985, I, 2, 26, secondo la quale la locazione non abitativa, in quanto contratto ultranovennale, andrebbe altresì annotata nel libro fondiario.

IV. La dottrina

1. LE CONSEGUENZE DELLA SCADENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE FRA CODICE CIVILE... Si sono occupati della rinnovazione tacita del contratto di locazione nella disciplina del codice civile: GIANNATTASIO, *Della locazione*, nel *Commentario D'Amelio-Finzi, Libro delle obbligazioni, II, Dei contratti speciali, I*, Barbera Editore, 1947, sub art. 1597, 295 ss.; MIRABELLI, *La locazione*, nel *Trattato Vassalli*, VII, 4, Utet, 1972, 553 s.; TABET, *La locazione-conduzione*, nel *Trattato Cicu-Messineo*, XXV, Giuffrè, 1972, 715 ss.; IRTI, *L'uso diverso da quello pattuito. La rinnovazione del contratto ex art. 28*, in *Le locazioni per uso non abitativo. Atti del Convegno di Milano. 5 luglio 1979*, Cedam, 1979, 50 ss.; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, nel *Commentario Scialoja-Branca, Zanichelli-Foro it.*, 1980, sub art. 1597, 388 ss.; GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, Cedam, 2005, 553 ss.; TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di fondi urbani*, nel *Trattato Rescigno*, 12, Utet, 2007, 34 s.; CIATTI, *Le vicende estintive*, in *La locazione. Disciplina sostanziale e processuale*, diretta da CUFARO, Zanichelli, 2009, 88 ss.

Nel senso che nelle locazioni c.d. a tempo indeterminato la rinnovazione non integrerebbe la nascita di un nuovo contratto, ma una mera proroga di quello precedente: IRTI, 51; PROVERA, 389, nt. 1, e 399.

Per le differenze fra rinnovazione e proroga del contratto, si veda: M. LIPARI, voce «Proroga in generale (dir. priv.)», in *Enc. del dir.*, XXXVII, Giuffrè, 1988, 404, secondo il quale «la rinnovazione presenta una connotazione essenzialmente novativa [...] o quanto meno radicalmente modificativa, caratterizzata dalla sostituzione di un nuovo contratto al precedente accordo, mentre la proroga indica una fondamentale continuità del rapporto originario, che prosegue dopo l'iniziale scadenza, mantenendo intatta la propria identità».

Sul recesso, in generale: GABRIELLI-PADOVINI, voce «Recesso (dir. priv.)», in *Enc. del dir.*, XXXIX, Giuffrè, 1988, 27 ss.

2. ...E LEGGI SPECIALI. Hanno affrontato il problema della rinnovazione tacita dei contratti di loca-

zione soggetti alla legge sull'equo canone: IRTI, 51 ss.; MINUNNO, *Art. 28. Rinnovazione del contratto*, in «Equo canone». *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, a cura di BIANCA-IRTI-LIPARI-PROTO PISANI-TARZIA, Cedam, 1980, 249 ss.; SINISI-TRONCONE, *Le locazioni ad uso commerciale*, Cedam, 2005, 205 ss.; GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 482 ss.; TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di fondi urbani*, 197 ss.; GIOVE, *Locazioni ad uso diverso dall'abitazione*, nel *Trattato dei contratti*, diretto da RESCIGNO e GABRIELLI, 9, *I contratti di utilizzazione dei beni*, a cura di CUFFARO, Utet, 2008, 196 ss.

Sul meccanismo della disdetta del locatore alla prima scadenza di una locazione abitativa: CARRATO, *Art. 2 - Modalità di stipula e rinnovo di contratti di locazione*, in *Rass. loc. cond.*, 1999, 22 ss.; CUFFARO-GIOVE, *La riforma delle locazioni abitative. Legge 9 dicembre 1998, n. 431*, Ipsa, 1999, 11 ss.; BOSCO, *La disdetta del contratto di locazione abitativa alla prima scadenza (L. 9 dicembre 1998, n. 431)*, in *Arch. loc.*, 2001, 749 ss.; SCRIPPELLITI, *La disdetta alla prima scadenza nei contratti di locazione disciplinati dall'art. 2 della legge n. 431/1998*, in *Arch. loc.*, 2001, 761; GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 500 ss.; TRIFONE, *Locazione ad uso di abitazione*, nel *Trattato dei contratti*, diretto da RESCIGNO e GABRIELLI, 9, *I contratti di utilizzazione dei beni*, a cura di CUFFARO, cit., 71 ss.

3. SULL'APPLICABILITÀ DELL'ART. 560, COMMA 2°, COD. PROC. CIV. ALLA RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE. In generale, sull'art. 560, comma 2°, cod. proc. civ.: ANDRIOLI, *Commento al codice di procedura civile*, III, *Del processo di esecuzione*, Jovene, 1957, sub art. 560, 226 ss.; ZANZUCCHI, *Diritto processuale civile*, III, *Del processo di esecuzione*, (edizione aggiornata da VOCINO), Giuffrè, 1964, 206 s.; BUCOLO, *Il processo esecutivo ordinario*, Cedam, 1994, 792 ss.; ARIETA-DE SANCTIS, *L'esecuzione forzata*, nel *Trattato di diritto processuale civile*, diretto da MONTESANO e ARIETA, III, 2, Cedam, 2007, 1183 ss.

In particolare, sul problema relativo alla necessità dell'autorizzazione giudiziale ai fini della rinnovazione di un contratto di locazione: DE TILLA, *Sulla rinnovazione tacita della locazione di un bene sottoposto a sequestro*, in *Rass. loc. cond.*, 2003, 225;

ARIETA-DE SANCTIS, 1184 s.; FONTANA-VIGORITO, *Le procedure esecutive dopo la riforma. La vendita immobiliare*, Giuffrè, 2007, 469 ss.; SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Cedam, 2009, 832; MALBERTI, *Il tacito (non) rinnovo delle locazioni non abitative anteriori al pignoramento*, in *Riv. es. forz.*, 2009, 287 ss.; IZZO, *Nota a Corte di Cassazione, 7 maggio 2009, sez. III, n. 10498*, in *Giust. civ.*, 2010, I, 108; FARACE, *Sul «falso» concetto di rinnovazione tacita della locazione*, in *Contratti*, 2013, 165 ss.

4. AUTOMATICITÀ DEL RINNOVO E DURATA DELLA LOCAZIONE. Per il problema relativo alla durata delle locazioni di immobili urbani di cui all'art. 27, l. n. 392/1978, v.: IRTI, 53 ss., secondo il quale la locazione, nata come infranovennale, si trasformerebbe in ultranovennale solo in assenza di disdetta delle parti. Cfr. MINUNNO, 258 s., che ha affermato la natura ultranovennale del contratto, negandone tuttavia il carattere di atto di straordinaria amministrazione. Nel senso che il legislatore avrebbe inteso qualificare i contratti soggetti alla legge sull'equo canone come atti di ordinaria amministrazione, sottraendoli così agli oneri esistenti per i rapporti ultranovennali: PADOVINI, *Durata minima delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione ed oneri di forma e pubblicità*, in *Giur. it.*, 1985, I, 2, 31 s.; PIOMBO, *Durata legale della locazione non abitativa ex art. 27 l. 392/1978, e opponibilità del contratto all'acquirente in caso di vendita dell'immobile*, in *Foro it.*, 1992, I, 2152 s.; GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 63 s.; SINISI-TRONCONE, 205 s.

Ha affermato che l'onere della trascrizione può anche sopravvenire nel corso del rapporto, e cioè quando la locazione da infranovennale diventa ultranovennale: IRTI, 56.

Hanno, invece, ritenuto che l'onere pubblicitario debba essere escluso quando un diritto è attribuito direttamente dalla legge: FERRI, *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, nel *Commentario Scialoja-Branca*, Zanichelli-Foro it., 1977, sub art. 2645, 171; PADOVINI, 30; GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 180.

Sul punto, v., da ultimo: GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, nel *Trattato di diritto civile*, diretto da SACCO, Utet, 2012, 84.

TEREZA PERTOT