

N. R.G417-1/2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Seconda Sezione Civile, Fallimentare e delle Esecuzioni Forzate

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. 417/2017 promossa da:

S.P.A.

PROCEDENTE

Contro

MARCELLO

ANGELICA

CHIARA

ESECUTATI

Il Giudice dell'Esecuzione

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13/05/2020,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

1. Marcello ha proposto opposizione agli atti esecutivi avverso l'ordine di liberazione che questo Giudice dell'Esecuzione ha pronunciato sul presupposto che l'immobile oggetto di esecuzione fosse occupato sulla base di titolo non opponibile ex art. 2923, terzo comma, c.c. Si sono costituiti e s.r.l. chiedendo il rigetto dell'opposizione esecutiva.

2. Il gravame avverso il provvedimento di liberazione dell'immobile si fonda sull'unico presupposto che l'esperto stimatore – nel valutare la congruità del canone – avrebbe fatto riferimento al contratto d'affitto del 15.5.2009 ed ai valori di mercato esistenti a quella data quando, invece, il predetto contratto rappresenterebbe il rinnovo del contratto d'affitto del 4.12.1996 il cui canone, al momento della stipula e cioè negli ormai lontani Anni Novanta, sarebbe congruo per i valori di mercato dell'epoca.

3.1. L'opposizione, dunque, si fonda su due presupposti (una premessa in fatto ed una conseguenza in diritto) e, cioè, da un lato che il contratto di locazione del 15.5.2009 sarebbe il rinnovo della locazione del 4.12.1996 e, dall'altro, che, nel caso di rinnovo del contratto di locazione, la valutazione di congruità del canone si debba fare al momento della stipula del primo contratto e non, invece, alla data di quello successivo.

3.2. In sede di udienza l'opponente ha precisato che l'esiguità del canone d'affitto previsto dal contratto del 15.5.2009 è dipesa dal fatto che il conduttore ha eseguito importanti lavorazioni di miglioria del fondo per l'importo di circa 70.000,00.

4. L'opposizione è infondata anche in relazione al nuovo motivo di opposizione fatto valere in udienza per quanto di ragione.

5.1. Anzitutto – come correttamente opinano le difese delle parti resistenti – il contratto del 2009 non è il rinnovo del contratto del 1996, ma i due contratti si sono succeduti l'uno all'altro con un'evidente soluzione di continuità.

5.2. Come è noto, infatti, affinché si possa parlare di rinnovo, i due contratti (pur essendo espressione di autonome manifestazioni di volontà contrattuale e dando vita a rapporti giuridici distinti)

devono avere il medesimo con-tenuto, mentre il contratto del 2009 prevede a carico dell'affittuario un corrispettivo diverso da quello del 1996 (euro 1.000,00 in luogo di euro 1.032,91 quale equivalente in lire dell'importo di 2.000.000) ed una durata diversa (quindici anni in luogo di dieci anni).

5.3.1. Incompatibile con la circostanza che il contratto del 2009 sia il rinnovo di quello del 1996 è anche il fatto che il primo contratto è scaduto nel 2006 e che, pertanto, i due contratti si sono succeduti con soluzione di continuità senza che – nel relativo intervallo temporale di circa tre anni – il rapporto dell'odierno opponente con il fondo abbia avuto una regolamentazione pattizia (si deve presumere, quindi, che abbia continuato ad occuparlo soltanto investe di proprietario).

5.3.2. Inoltre, anche a voler considerare quanto ha allegato l'opponente all'udienza di discussione e, cioè, che, essendo la durata minima del contratto d'affitto agrario pari a quindici anni, il primo contratto sarebbe scaduto nel 2011 (e non nel 2006 come previsto dalle parti), comunque, allora, non si potrebbe ugualmente parlare di rinnovo perché, alla data del 2009, il contratto di affitto del 1996 non sarebbe ancora scaduto e, pertanto, la nuova pattuizione non sarebbe intervenuta per rinnovare il precedente accordo, ma per modificare le precedenti pattuizioni, sostituendole con un accordo di contenuto diverso. In questo senso, del resto, si spiegherebbe la scelta delle parti di modificare al ribasso il canone di affitto e rimodulare la durata del secondo contratto.

6. Inoltre l'opposizione è infondata perché, anche volendo considerare che vi è stato un rinnovo del contratto d'affitto (cosa che così non è per quanto innanzi detto), la valutazione di congruità del canone deve essere fatta con riferimento al momento del rinnovo. Deve essere premesso che il contratto rinnovato non è il contratto originario cui le parti hanno differito il termine di efficacia finale (in tal caso, infatti, si avrebbe una proroga e non già un rinnovo), ma un nuovo contratto espressione di un'autonoma volontà negoziale che dà vita ad un rapporto distinto dal primo¹ e ad esso legato soltanto dal fatto che contiene le medesime condizioni economiche e che ad esso si salda sul piano temporale senza soluzione di continuità. Conseguentemente la valutazione di congruità del canone deve farsi con riferimento ai valori di mercato esistenti al momento del rinnovo e non a quelli della stipula del primo contratto i cui effetti, a ben vedere, sono cessati e sono stati sostituiti da quelli del nuovo ed autonomo contratto. Va, poi, al riguardo, ulteriormente specificato che la viltà del canone della locazione ex art. 2923, terzo comma, c.c. ha come corollario la valutazione, sulla base di una presunzione *iure et de iure*, che le parti abbiano stipulato la locazione in frode all'aggiudicatario e ai creditori (i quali ultimi hanno evidentemente tutto l'interesse a far subastare il bene come libero per consentire la sua aggiudicazione ad un corrispettivo più alto). È proprio sulla base di questa presunzione che la norma considera la locazione a canone vile automaticamente inopponibile ai terzi (aggiudicatario e creditori) senza necessità di esperire un giudizio di cognizione ordinario nell'ambito del quale dimostrare la sussistenza degli altri e più gravosi presupposti per la pronuncia di revoca ex art. 2901 c.c. La pattuizione di un canone incongruo comporta, infatti, di per sé la valutazione che le parti abbiano concluso un contratto pregiudizievole nella consapevolezza di arrecare un danno ai creditori del locatore: non occorre la statuizione del giudice di cognizione né la dimostrazione di quale fosse in concreto lo stato soggettivo dei contraenti. Se è questa è la *ratio* della norma, va da sé che la valutazione di congruità del canone va fatta risalire al momento in cui si manifesta quella volontà contrattuale che dà vita al rapporto negoziale pregiudizievole per gli interessi dei creditori e, pertanto, essendo il contratto rinnovato un autonomo e distinto negozio rispetto a quello originario, detta valutazione non può che essere operata al momento del rinnovo in cui cioè stata manifestata la nuova volontà negoziale autonomamente lesiva di quella dei creditori.

7. Il canone non può considerarsi congruo neppure in considerazione delle spese che il conduttore avrebbe effettuato sul fondo condotto in affitto. Dagli accordi intercorsi tra le parti non emerge, infatti, che il conduttore (che, per inciso, era anche comproprietario del fondo) si fosse obbligato ad eseguire un certo tipo di interventi e per un determinato importo, né tanto meno che l'esecuzione di tali interventi fosse una contropartita del minor valore del canone d'affitto.

8. La circostanza che la locazione del 2009 non costituisca un rinnovo di quella del 1996 e, comunque, la circostanza che, quand'anche lo fosse, la variazione di valore del canone debba essere fatta con riferimento al momento del rinnovo contrattuale (ossia al momento in cui le parti danno vita al rapporto contrattuale che effettivamente pregiudica gli interessi dei creditori e dell'aggiudicatario) comporta il rigetto dell'opposizione all'ordine di liberazione.

9. Va solo incidentalmente precisato che la previsione sopravvenuta di cui all'art. 103, comma 6, del d.l. 18/2020 non incide sulla validità dell'ordine di liberazione.

9.1. Anzitutto la norma, quand'anche fosse ritenuta applicabile all'ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione sulla base di un'interpretazione analogica della suddetta previsione, non inciderebbe sulla validità del provvedimento, ma avrebbe soltanto l'effetto di differirne l'attuazione in data posteriore al 30.06.2020.

9.2.. In ogni caso la norma non si applica all'ordine di liberazione (così come, del resto, non parrebbe doversi applicare provvedimenti cautelari aventi ad oggetto il rilascio di un immobile eventualmente pronunciati ex art. 700 c.p.c. che devono essere attuati ex art. 669-duodecies c.p.c. secondo le modalità dettate dal Giudice della cautela e, comunque, presuppongono un'attuazione *ad horas* in ragione delle esigenze d'urgenza sottese all'adozione del provvedimento).

9.3. Anzitutto a ciò è ostativo il dato letterale dell'art. 103, comma sesto, d.l. 18/2020 che fa riferimento alla "esecuzione" dei "provvedimenti di rilascio", mentre l'ordine di liberazione (pur contenendo un ordine di rilascio) non si esegue nelle forme dell'esecuzione per rilascio (art. 605 c.p.c. e seguenti) tramite ufficiale giudiziario e su istanza del creditore al rilascio dell'immobile, ma, al contrario, viene "attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti" sulla base delle disposizioni impartite dal medesimo Giudice dell'Esecuzione. Sul piano lessicale la fattispecie normativa sembra, quindi, individuare l'esecuzione intrapresa sulla base del titolo esecutivo per il rilascio di un immobile e non l'espropriazione immobiliare nel cui ambito viene attuato un provvedimento di liberazione adottato dal G.E. nell'esercizio dei propri poteri di direzione del processo esecutivo.

9.4. Oltre alla formulazione letterale dell'art. 103, comma sesto, del d.l. 18/2020, vi è anche un altro e più decisivo elemento contrario all'applicazione della citata disposizione all'ordine di liberazione (disposizione che costituendo un limite al principio di effettività della tutela giurisdizionale di cui all'art. 24 Cost. va restrittivamente applicata). L'ordine di liberazione, specie a seguito della formulazione dell'art. 560 c.p.c., non viene necessariamente pronunciato dal G.E. come forma di anticipazione della tutela esecutiva spettante all'aggiudicatario sulla base del decreto di trasferimento (che costituisce titolo per il rilascio), ma può essere pronunciato anche per ragioni cautelari (pericolo all'incolumità pubblica o di danneggiamento del bene) o come sanzione del debitore abitante per l'inosservanza degli obblighi sul medesimo gravanti e funzionali ad un proficuo svolgimento dell'espropriazione immobiliare. Anche a prescindere da tali peculiari fattispecie, l'ordine di liberazione non è, in nessun caso, soltanto funzionale a garantire il rilascio del bene a colui che, acquirente del medesimo in sede di vendita forzata, vanta un diritto al rilascio, ma è, più in generale, finalizzato alla realizzazione degli interessi della procedura esecutiva immobiliare che non coincidono necessariamente soltanto con quelli dell'aggiudicatario (tant'è che per gli immobili diversi da quelli costituenti abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare

l'ordine di liberazione può pacificamente venire emesso ancor prima dell'aggiudicazione e, conseguentemente, della stessa individuazione dell'aggiudicatario avente uno specifico *ius ad rem* sul bene staggito). Se, inoltre, nell'esecuzione per rilascio vi è un rapporto processuale bilaterale tra esecutante che vanta un diritto alla consegna dell'immobile e parte esecutata che è soggetta all'esecuzione coattiva dell'obbligo di rilascio, l'ordine di liberazione instaura un rapporto processuale multipolare tra colui che occupa il bene, i creditori, l'aggiudicatario (solo se presente e costituitosi nel processo esecutivo) ed il custode che nell'interesse della procedura fa istanza al G.E. per l'emissione dell'ordine di liberazione e ne cura l'attuazione al fine dell'esecuzione del suo incarico pubblico. Conseguentemente, la diversità del procedimento attuativo, della natura rapporto processuale e dei presupposti per l'adozione dell'ordine di liberazione rispetto a quelli dell'esecuzione per rilascio giustificano la diversità di trattamento anche in relazione alla disciplina transitoria dettata per la gestione della fase emergenziale.

9.5. Vi è, poi, da ultimo, anche un ulteriore elemento sistematico ostativo all'applicazione dell'art. 103, comma sesto, del d.l. 18/2020 all'ordine di liberazione pronunciato nelle procedure di espropriazione immobiliare. Il legislatore dell'emergenza con una specifica disposizione collocata nell'art. 54-ter della legge 27/2020 con cui è stato convertito il d.l. 18/2020 si è specificatamente occupato delle espropriazioni immobiliari prevedendone la sospensione per un periodo di sei mesi, ma ha al contempo limitato la sospensione alle sole procedure di espropriazione forzata aventi ad oggetto l'abitazione principale. Stante la diversa collocazione topografica delle norme è, quindi, coerente ritenere che l'art. 103, sesto comma, sia previsto per le esecuzioni per rilascio e ad esse sole trovi applicazione, mentre la disciplina dell'emergenza dell'espropriazione forzata avente ad oggetto immobili sia solo quella prevista dall'art. 54-ter che, significativamente (a conferma cioè del vuoto normativo del d.l. 18/2020 sulle espropriazioni immobiliari), è stato introdotto soltanto con la legge di conversione ed a tutela di interessi ulteriori rispetto a quelli presidiati dal temporaneo divieto di esecuzione degli obblighi di rilascio di beni immobili (prova ne è che la disposizione introdotta con la legge di conversione prevede la sospensione della procedura esecutiva avente ad oggetto l'abitazione principale prima ancora che sia disposta la vendita e ancor prima dell'aggiudicazione ovvero sia in una fase della procedura in cui il debitore, salvo casi del tutto peculiari, non può già di per sé essere costretto a rilasciare l'immobile che rappresenta la sua abitazione principale).

10. L'idoneità della presente decisione a definire il giudizio oppositivo (arg. ex art. 624 c.p.c.) giustifica la pronuncia sulle spese di lite ai sensi dell'art. 91 c.p.c. Queste vanno liquidate prendendo i valori lo scaglione indeterminabile di media importanza del DM 55/2014 limitatamente alle prime due fasi del giudizio e maggiorando il compenso di 1/3 in ragione della manifesta infondatezza della domanda dell'opponente. Le spese vengono, quindi, liquidate in euro € 4.040,54 oltre rimborso forfettario del 15% ed accessori di legge se dovuti.

11. La condanna dell'opponente alla refusione delle spese di lite sostenute dalle parti opposte si giustifica per il fatto che, sino alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento (avvenuta soltanto nella giornata di ieri), la procedura espropriativa non era ancora passata nella fase distributiva e, conseguentemente, i creditori avevano un interesse giuridico alla stabilizzazione degli effetti dell'ordine di liberazione, attesa la possibilità per il G.E. di rimettere in discussione gli effetti dell'aggiudicazione ove si fosse accorto dell'esistenza di vizi della procedura di gara. Essi, quindi, avevano interesse allo svolgimento di attività difensiva alla quale sono stati costretti dall'iniziativa processuale dell'opponente.

P.Q.M.

- RIGETTA l'opposizione;

- ASSEGNA termine di trenta giorni per l'introduzione del giudizio di merito decorrenti dalla comunicazione della presente ordinanza o da quella del giudice del reclamo in caso di gravame;
- CONDANNA l'opponente a rifondere le spese di lite che si liquidano in euro 4.054,54 per ciascuna delle parti costituite.

Si comunichi, anche al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati (espunti i riferimenti alle parti del giudizio) per la trasmissione ai custodi ed all'IVG.

Verona, 13 maggio 2020

Il Giudice dell'esecuzione

Attilio Burti