

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Il Tribunale Ordinario di Roma, Quarta Sezione bis Civile, composto dai seguenti magistrati:

- Dott. Giovanna Russo Presidente
- Dott. Roberto Ghiron Giudice rel.
- Dott. Luigi Argan Giudice

in esito all'udienza del 7 maggio 2008, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nel procedimento di reclamo, ai sensi degli artt. 624 II° co e 669-terdecies c.p.c., iscritto al numero
3 del ruolo generale,

TRA

elettivamente domiciliata in Roma, Via Carlo Mirabello n. presso lo studio dell'Avv.
che la rappresenta e difende giusta procura a margine del ricorso per reclamo.

- ESECUTATO RECLAMANTE -

E

in persona del suo legale rappresentante p.t.,
selettivamente domiciliata in Roma, Via Milano n. 49, presso lo studio dell'Avv. Gelsomina
Cimino, che la rappresenta e difende giusta procura a margine della memoria di costituzione nel
procedimento di esecuzione.

- CREDITORE RECLAMATO -

- **Esaminati** gli atti relativi al reclamo proposto da _____ avverso l'ordinanza in data _____ con la quale il giudice dell'esecuzione respingeva l'istanza di sospensione dell'esecuzione come intrapresa dalla società _____ per conseguire il rilascio dell'immobile sito in Roma, _____ alla Via _____ n. _____ piano terra, int. 2., in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Roma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data _____, in esito alla procedura esecutiva _____ RGE;

- **II- ritenuto** che il contratto di locazione per uso abitativo, relativo all'immobile oggetto di esecuzione, stipulato in data _____ per la durata di quattro anni decorrenti dall' _____ come invocato dal reclamante, sebbene registrato il _____ e quindi anteriormente al pignoramento dell'immobile stesso, perfezionatosi in data _____, non è opponibile all'esecutante reclamato atteso che a)- esso contratto si è rinnovato *tacitamente*, alla seconda scadenza del _____ in pendenza della relativa procedura esecutiva immobiliare (il primo rinnovo, alla prima scadenza del _____, è avvenuto prima dell'inizio di detta procedura), in base al combinato disposto degli artt. 1 I co e 2 I co secondo periodo e ss. L. n. 431/98, poiché, contrariamente a quanto sostenuto dalla reclamante, la L. n. 431 cit. non contiene alcuna norma che, al pari delle disposizioni contenute nell'art. 58 L. n. 392/78, ridetermini la scadenza dei rapporti in corso, con la conseguenza che detto secondo rinnovo, potendo essere (a differenza del primo disciplinato dall'art. 2 I co primo periodo e III co L. n. 431 cit.) liberamente accordato o meno dal locatore a norma dell'art. 2 I co secondo periodo e ss. cit., deve essere considerato quale nuovo ed autonomo negozio giuridico bilaterale di locazione, e non già quale effetto di legge conseguente all'iniziale programma contrattuale (v. sul punto, Cass. Civ. n. 15297/2002; n. 1639/99; n. 8800/98); e che b)- non essendo stato il rinnovo in questione autorizzato dal giudice dell'esecuzione (la circostanza è pacifica), esso, a norma dell'art. 560 II co c.p.c. - che vieta al debitore ed al terzo custode di dare in locazione l'immobile pignorato in mancanza di siffatta autorizzazione - è conseguentemente inefficace nei confronti dei creditori della procedura esecutiva immobiliare e dell'aggiudicatario dell'immobile che ne costituisce l'oggetto (in tal senso, Cass. Civ. n. 7422/99 e sentenze già richiamate): che la possibilità di valida locazione dell'immobile pignorato prevista dall'art. 560 II co costituisce un'eccezione rispetto al principio generale dell'inopponibilità delle locazioni successive al pignoramento, come stabilito dall'art. 2923 I co c.c. a tutela delle ragioni dei creditori; talché ove, per le locazioni

ed i relativi rinnovi negoziali stipulati in pendenza di procedura esecutiva immobiliare, non si realizzi integralmente la fattispecie prevista dall'art. 560 c it., con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, il quale deve valutare discrezionalmente la convenienza delle locazioni stesse con riferimento agli interessi dei creditori, la sanzione sostanziale non può essere altro che quella stabilita dall'art. 2923 I co cit. ossia l'inopponibilità-inefficacia nei confronti dell'acquirente dell'immobile oggetto di esecuzione;

- **II]- ritenuto** che pacificamente, nel corso dei procedimenti, quali quello presente, aventi natura meramente cautelare, non possono essere sollevate questioni di legittimità costituzionale;
- **III]- ritenuto** che la definizione del presente reclamo in base alle ragioni testé esposte sub I] assorbe ogni altro profilo della controversia;
- **III]- ritenuto** che le spese del presente giudizio, liquidate come in dispositivo, debbono seguire la soccombenza;

P.Q.M.

Il Tribunale

- **respinge** il reclamo proposto da _____ nei confronti della società _____
- **condanna** il reclamante alla rifusione, in favore della parte reclamata, delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 2.500,00, di cui € 1.000,00 per diritti, oltre spese generali, IVA e CPA, come per legge.

Così deciso, in camera di consiglio, in Roma, il

Il Giudice Est.

Dott. Luigi Arzani



Il Presidente

Dott.ssa Giovanna Russo



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

ROMA, il

Direttore di Cancelleria
Maria Antonietta Franzino