

Il trasferimento di in un immobile a uso commerciale o di un terreno agricolo

La prelazione nelle vendite all'asta

L'inquilino non può esercitare il diritto di prelazione nella procedura esecutiva

“Nel caso di immobile venduto all'asta né il conduttore di immobile ad uso commerciale, né, tantomeno, il conduttore di terreno agricolo possono esercitare il diritto di prelazione previsto dalla legge - spiega l'avvocato Gianluca Sposato Presidente Associazione Custodi Giudiziari” (www.associazionecustodigiudiziari.it).

La prelazione alla quale si fa riferimento è quella collegata ad un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile urbano, ovvero un terreno agricolo. Nel primo caso, la prelazione urbana commerciale, disciplinata dall'art. 38 della Legge 392/78 (equo canone) ha ad oggetto immobili con caratteristiche commerciali, industriali, artigianali, turistiche e si-

mili e presuppone che l'inquilino vi eserciti regolarmente quelle attività cui il bene è destinato. Essa è costituita dal diritto conferito all'inquilino di essere preferito, a parità di condizioni, in caso il proprietario voglia cedere il bene oggetto della locazione. “In particolare, l'art. 38 della citata legge stabilisce che il locatore che intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, debba darne comunicazione, a mezzo ufficiale giudiziario, al proprio inquilino specificando termini e condizione del trasferimento ed invitandolo ad esercitare il diritto di prelazione” - dice l'Avv. Arturo Pappagallo, membro dell'ACG. “Tale diritto è assistito da un ulteriore diritto (c.d. diritto di re-tratto) ed assume la natura

di prelazione reale, opponibile a chiunque, potendo l'inquilino che non sia stato messo nelle condizioni di esercitarlo, entro sei mesi dalla trascrizione dell'atto di trasferimento concluso tra il proprietario ed un terzo, impugnare tale atto e chiedere di sostituirsi al terzo nel contratto stesso. Il diritto di prelazione come sopra determinato non opera però nel caso che il trasferimento avvenga nell'ambito di una procedura esecutiva e, cioè, attraverso la vendita ordinata dal Tribunale. Sul punto sono d'accordo sia la dottrina che la giurisprudenza - prosegue l'Avv. Pappagallo: infatti, da un lato, con il pignoramento che ha dato origine all'azione esecutiva il proprietario ha già perso l'autonoma disponibilità

del patrimonio e, dall'altro, l'art. 38 della legge sull'equo canone, che appunto conferisce al conduttore di immobili adibiti ad uso non abitativo il diritto di prelazione, presuppone la volontarietà e la onerosità dell'alienazione, presupposti che non sono riscontrabili nel caso di vendita forzata dell'immobile locato. (Cassazione 2900/90; 339/94; 11225/96). Nel secondo caso poi, riguardante terreni e manufatti agricoli (prelazione agricola), è invece la stessa legge istitutrice a determinare l'inapplicabilità, nel caso di vendita forzata, del diritto di prelazione sancito a favore del conduttore coltivatore (art. 8 comma 2 legge 590/65) e dei confinanti coltivatori diretti (art 7 legge 817/71 che appunto li

inserisce tra gli aventi diritto a prelazione con espresso riferimento però a quanto previsto alla precedente norma come sopra indicata). Pertanto, all'inquilino di immobili urbani o agricoli non è dato in alcun modo impugnare i trasferimenti ordinati dal Tribunale nell'ambito di procedure esecutive, restando però agli stessi consentito partecipare alle vendite alla stregua di ogni altra persona. Lo stesso regime - conclude l'Avv. Sposato - si applica anche nell'ambito delle procedure concorsuali (fallimento, amministrazione controllata, e liquidazione coatta amministrativa), nonché nell'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi.

Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail legalmente@piemmeonline.it

Quali obblighi posti a carico del custode di immobile pignorato possono applicarsi al custode di azienda sottoposta a sequestro giudiziario?

L'art. 676 cpc prevede che “Il custode della cosa sequestrata ha gli obblighi e i diritti previsti negli articoli 521,522 e 560 c.p.c.” Gli artt. 521 e 522 cpc disciplinano l'istituto del custode di beni mobili, il terzo, invece, si occupa degli obblighi del custode di immobile pignorato.

Detta norma è stata modificata dalla Legge 14 maggio 2005, n. 80. Applicando questa disposizione al custode di azienda sottoposta a sequestro giudiziario si evince prima di tutto che egli, come il custode di immobile pignorato, non prende possesso delle cose sequestrate e non assume l'amministrazione come persona privata, bensì esercita una pubblica funzione e dovrà rendere conto del suo operato al Giudice che ha disposto il sequestro.

In particolare, il custode di azienda sottoposta a sequestro giudiziario, nella gestione temporanea del bene stesso, si deve attenere alle seguenti condizioni:

- tenuta di una contabilità nuova ed originale dedicata alla gestione giudiziaria dell'azienda, con facoltà di utilizzare le licenze inerenti all'azienda in qualità di custode dell'azienda sequestrata.

- obbligo di rendiconto trimestrale al giudice con relazione scritta da depositare in cancelleria. E' importante sottolineare come le parti del giudizio non hanno un diritto al rendiconto, ma soltanto un interesse indiretto per la cui tutela provvede, appunto, il giudice cui è demandata la sorveglianza sull'ausiliare (Corte appello Cagliari, 27 giugno 1986).

In secondo luogo, il custode dell'azienda sottoposta a sequestro giudiziario, come il custode di immobile pignorato, non può compiere, senza l'autorizzazione del giudice, atti che eccedano i limiti dell'ordinaria amministrazione (Cass.Civ., Sez. III, 14 luglio 1994, n.6602). Poiché il custode sequestratario assume la qualità di amministratore dei beni sequestrati per conto di colui il quale, in definitiva, ne sia dichiarato proprietario o possessore, solo questo ultimo resta vincolato per i negozi giuridici posti in essere dal sequestratario durante l'amministrazione. Le spese di custodia ed il compenso dovuto al custode saranno posti a carico della parte soccombente, le passività della gestione gravano sul proprietario (o possessore), nel cui interesse l'amministrazione è stata tenuta e nei cui confronti il custode sarebbe stato responsabile per comportamento, doloso o colposo, contrario ai doveri di ufficio.

Il Giudice può, con valutazione assolutamente discrezionale, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 676 e 560 cpc, autorizzare il custode di un bene sottoposto a sequestro giudiziario alla locazione del bene.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)