

STUDIO CANTONI

CIRCOLARE PER LA CLIENTELA

N. 29 DEL 16.04.2025

CONFERMATA LA NON OPPONIBILITÀ DELLA LOCAZIONE “A CANONE VILE” ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

La Corte di Cassazione, nell’ordinanza n. 9731 del 14 aprile 2025, ha confermato il precedente orientamento secondo cui la locazione “a canone vile” (ossia **inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni**), stipulata in data anteriore al pignoramento, è inopponibile non solo all’aggiudicatario ai sensi dell’art. 2923 comma 3 c.c., ma anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l’interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo e, quindi, per un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l’anticipazione degli effetti favorevoli dell’aggiudicazione e del decreto di trasferimento, col peculiare regime di efficacia “ultra partes” di quest’ultimo.

Pertanto, l’emanazione diretta dell’ordine di liberazione da parte del giudice dell’esecuzione (con la successiva attuazione da parte del custode e senza che sia necessario munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva) deve ritenersi pienamente legittima, potendo i vari soggetti coinvolti o pregiudicati da tale provvedimento far valere le loro ragioni attraverso l’opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.

La lettura proposta non presenta profili di incostituzionalità, posto che l’emanazione diretta dell’ordine di liberazione da parte del giudice dell’esecuzione non impedisce al conduttore l’esercizio del diritto di difesa, né ostacola l’impresa privata, mirando, piuttosto, a salvaguardare il diritto al recupero del credito – che gode di tutela costituzionale e anche sovranazionale – da iniziative economiche fraudolente o, comunque, lesive delle ragioni creditorie

L’IMPUGNAZIONE DELL’ATTO SANA IL VIZIO DI NOTIFICA

Nel caso in cui il contribuente abbia dimostrato di avere ricevuto l’atto in notifica, provvedendo alla sua tempestiva impugnazione e alla sua allegazione in atti, i vizi della notificazione sono sanati ai sensi degli articoli 160 e 156, comma 3, c.p.c.

Tale principio si applica, per espressa giurisprudenza della Corte di Cassazione, anche alla notifica via PEC, ed anche in ipotesi di utilizzo di un formato diverso, laddove abbia comunque prodotto il risultato della conoscenza dell’atto e determinato così il raggiungimento dello scopo legale (Cass. n. 7665 del 2016).

In tema di notificazione a mezzo PEC della cartella esattoriale, da parte dell'agente della riscossione, la Corte ha evidenziato, inoltre, che l'estraneità dell'indirizzo del mittente dal registro INI-Pec non inficia "ex se" la presunzione di riferibilità della notifica al soggetto da cui essa risulta provenire, testualmente ricavabile dall'indirizzo del mittente, occorrendo invece che la parte contribuente evidenzi quali pregiudizi sostanziali al diritto di difesa siano dipesi dalla ricezione della notifica della cartella di pagamento da un indirizzo diverso da quello telematico presente in tale registro (Cass. n. 18684 del 2023).

Con la speranza di aver fatto cosa gradita porgiamo cordiali saluti.