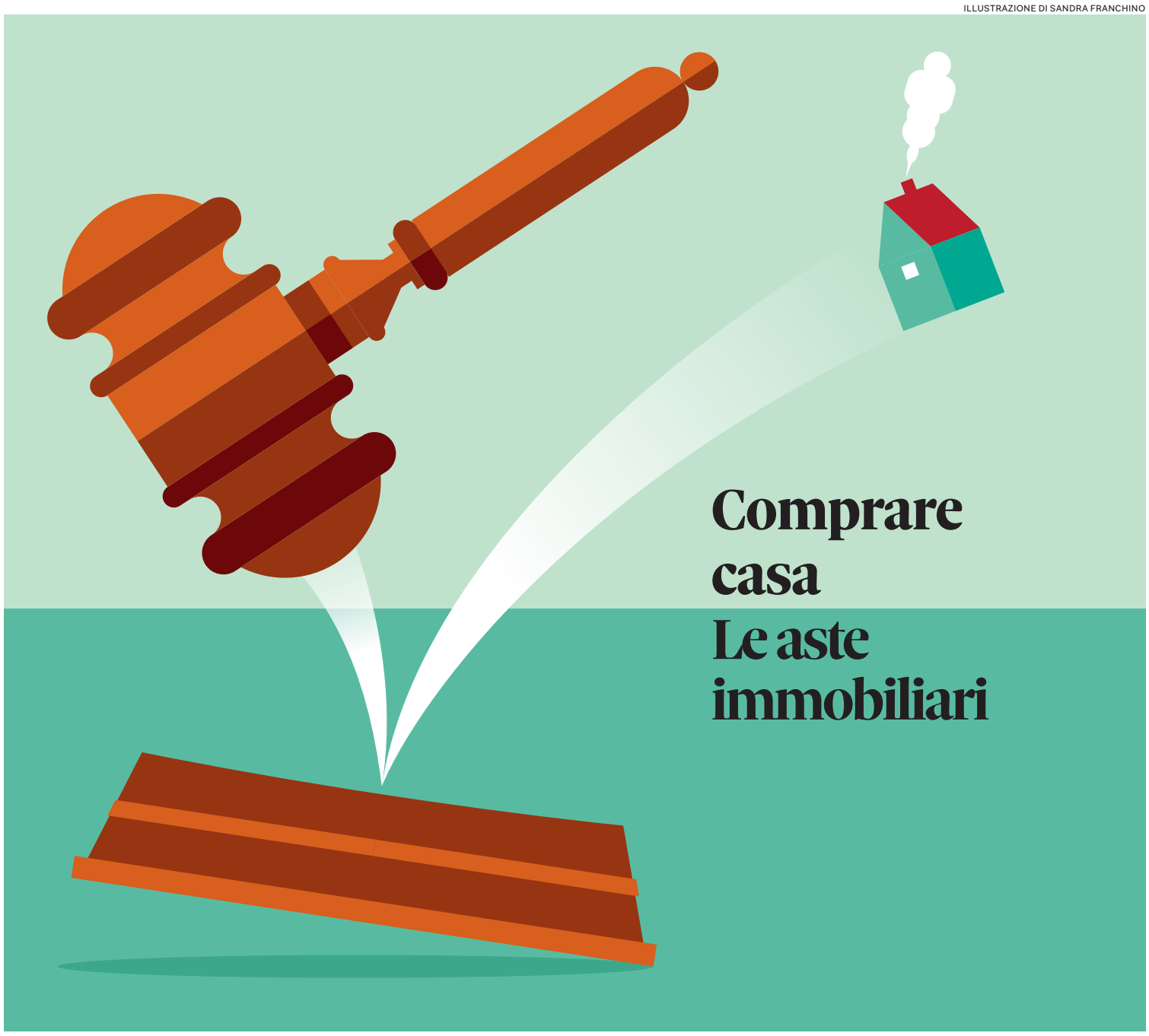
la guida rapida

ILLUSTRAZIONE DI SANDRA FRANCHINO



Comprare casa
Le aste immobiliari

1

Pro e contro. Si possono fare buoni affari. Tuttavia, se c'è un contratto di locazione bisogna aspettare la regolare scadenza

Prezzo ok, ma valutare se la casa è occupata

Marco Panzarella
Matteo Rezzonico

Acquistare la casa dei propri sogni a un prezzo inferiore a quello di mercato. Può sembrare lo slogan di uno spot ingannevole, ma in realtà non c'è alcuna menzogna. Chi sceglie di comprare casa partecipando a un'asta immobiliare, infatti, può davvero risparmiare denaro e ottenere in modo sicuro un fabbricato che altrimenti pagherebbe di più.

Partecipare all'asta, però, spaventa ancora molti possibili acquirenti. Ma se è indubbio che prima di provare ad aggiudicarsi un immobile all'asta è consigliabile conoscerne il meccanismo, è altrettanto vero che con un po' di accortezza le insidie possono essere evitate.

Una sorta di competizione

In linea generale, l'asta immobiliare può essere definita una vendita "competitiva", che si realizza con la presentazione di una o più offerte e termina con il trasferimento della proprietà al miglior offerente.

La legge individua due tipologie di aste: la prima riguarda la dismissione del patrimonio pubblico, che segue norme specifiche; la seconda è quella giudiziaria. Quest'ultima consiste nella vendita forzata di immobili appartenenti a una persona fisica o giuridica (detta esecutato), che a causa dei debiti non pagati subisce il pignoramento dei beni di sua proprietà. Il ricavato dell'asta serve a ripagare, parzialmente o completamente, i creditori dell'esecutato.

Le garanzie di legge

All'asta immobiliare giudiziaria possono partecipare persone fisiche (i singoli cittadini) e giuridiche (enti e società); non il debitore proprietario del bene pignorato. Può succedere (e capita di frequente) che al primo tentativo il bene non sia aggiudicato: una consuetudine che non deve preoccupare e che, al contrario, può rappresentare un'opportunità. Ogni volta che l'asta va deserta, infatti, a distanza di qualche mese il bene è rimesso in vendita a un prezzo ridotto del 25%, con un'ulteriore convenienza per chi riesce ad aggiudicarselo.

Da sfatare anche la credenza che il bene acquistato possa nascondere sgradite soprese: la perizia eseguita dal perito nominato dal giudice, infatti, è sempre a disposizione dei soggetti interessati, che dal documento possono verificare lo stato di salute e le condizioni del bene. Fra i "pro" dell'acquisto all'asta c'è anche - dopo l'aggiudicazione - la cancellazione di ipoteche, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, ordinata dal giudice delle esecuzioni.

La liberazione dell'immobile

Certo, esistono anche aspetti negativi, che è bene conoscere prima di procedere. Su tutti, la possibilità che il bene aggiudicato non sia immediatamente disponibile. Se il custode non ha provveduto a liberare i locali prima della vendita, infatti, per entrare in possesso dell'immobile l'aggiudicatario dovrà agire esecutivamente per il rilascio. Non solo. Se c'è un contratto di locazione, di comodato o altro (opponibile alla procedura), bisogna aspettare la regolare scadenza dell'accordo.

Può capitare, inoltre, che il vecchio proprietario (cioè il debitore esecutato) o l'inquilino non rispettino l'obbligo di liberare l'immobile barricandosi al suo interno. Sul punto, l'articolo 586, comma 2, del Codice di procedura civile, stabilisce che il decreto contiene l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto. È possibile, quindi, agire applicando l'articolo 608 dello stesso Codice: la procedura esecutiva dell'ufficiale giudiziario.

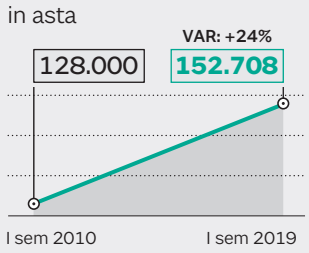
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole 24 Ore
Lunedì
13 Gennaio
2020
ilsole24ore.com

L'IDENTIKIT DEI LOTTI

Secondo le rilevazioni di Astasy relative ai primi sei mesi del 2019, sono 112.752 i lotti in asta a causa di pignoramento immobiliare (pari al 74% del totale) e 36.494 quelli in asta a causa di fallimenti e procedure. Tracciare un'identikit degli immobili all'asta è possibile: 145.763 lotti (pari al 95% del totale) rappresentano il cosiddetto "granulare" ovvero immobili con valore medio di 85.844 euro – riconducibile spesso a immobili residenziali – e che, con valori di massimo 500.000 euro, arrivano ad un valore di base d'asta pari a 12.658.749.187 euro. I rimanenti 6.495 lotti (pari al 5,6%), hanno valori superiori ai 500.000 euro, con un volume economico di 12.910.122.522 €

LA CRESCITA
Lotti di immobili pubblicati in asta



Fonte: Astasy

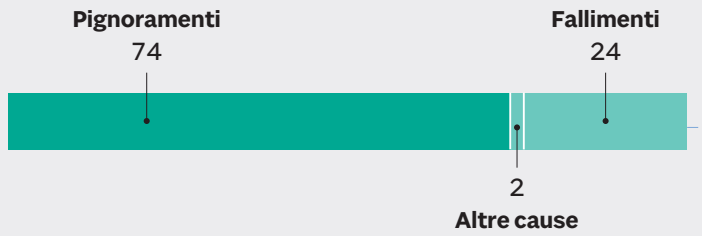
IL VALORE
Dati in miliardi di €

25,579

Valore base d'asta degli immobili posti in capo a procedure esecutive e concorsuali

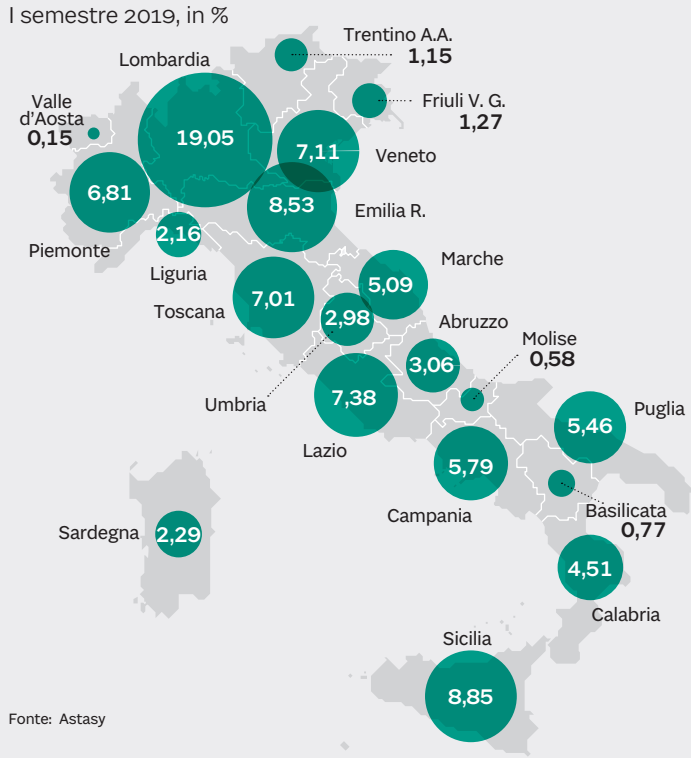
Fonte: Astasy

GLI IMMOBILI ALL'ASTA IN ITALIA
I semestre 2019. In %



Fonte: Astasy

LA GEOGRAFIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
I semestre 2019, in %



Fonte: Astasy

2

Il meccanismo. L'immobile non viene subito aggiudicato a chi ha proposto di più. A quel punto, scatta la contesa fra coloro che hanno partecipato regolarmente all'asta

In caso di più offerte valide viene indetta una gara a rilancio

Marco Panzarella
Matteo Rezzonico

Prima di cimentarsi con un'asta immobiliare occorre conoscerne gli elementi peculiari. A cominciare dal prezzo di partenza (o prezzo "base") con cui il bene è messo in vendita, accertato da un perito nominato dal giudice delle esecuzioni, che compie un sopralluogo raccogliendo tutte le informazioni essenziali: planimetria, dati catastali, stato di salute, abusi edilizi (e relativi costi per sanarli), servitù, vincoli e anche le morosità del vecchio proprietario nei confronti del condominio. In quest'ultimo caso sarà scritta nero su bianco anche la somma complessiva che chi si aggiudica il bene dovrà versare all'amministratore per estinguere il debito.

Consultando la perizia, inoltre, è possibile sapere se l'immobile è occupato e, se così fosse, in forza di quale accordo (contratto di locazione, comodato e altro). La perizia può essere visionata da ciascun soggetto interessato, che può recarsi alla cancelleria del Tribunale oppure presso lo studio del delegato, del custode o collegandosi a internet.

Una volta fissato il prezzo base, con l'ordinanza di vendita il giudice stabilisce le condizioni e i termini dell'asta, delegando le operazioni di vendita a un professionista: avvocato, commercialista o notaio. In attesa del nuovo proprietario, il bene è amministrato dal custode giudiziario, a cui bisogna rivolgersi per avere qualche informazione in più sull'immobile e per visitarlo. Questi, fino a quando la vendita non è completata, si occupa del bene riscuotendo eventuali canoni di locazione e compiendo gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) necessari affinché l'immobile si conservi in buono stato. Il custode, inoltre, cura i rapporti con il condominio.

L'avviso di vendita

Il cancelliere del Tribunale o il professionista delegato (avvocato, commercialista, notaio) deve redigere l'avviso di vendita che, fra le altre cose, contiene data, ora e luogo in cui si svolgerà l'asta, prezzo base, ammontare della cauzione, rilancio minimo, termine di presentazione delle offerte, modalità di vendita e i siti web sui quali è pubblicizzata la relazione di stima. Dal 2018 è operativo il "Portale delle vendite pubbliche" del ministero della Giustizia e dall'aprile dello stesso anno è obbligatorio partecipare all'asta in via telematica. Sul punto sono sorte alcune criticità e, nonostante l'obbligo di legge, oltre alla partecipazione online persiste anche la modalità tradizionale, che ad oggi rimane la più praticata, per le procedure avviate prima di aprile 2018. Lo stesso articolo 569, comma 4, del Codice di procedura civile consente eventuali deroghe in casi particolari, che non risultano tuttavia indicati.

Le tipologie di vendita

La vendita all'asta può svolgersi senza incanto o con incanto. La prima tipologia è la più diffusa e prevede che il soggetto interessato (l'offerente) presenti un'offerta in busta chiusa, che non sarà ritenuta valida qualora sia di oltre 1/4 inferiore al prezzo base. Ciò significa, ad esempio, nell'eventualità che il prezzo di partenza sia pari a 100 mila euro, che non saranno accettate tutte le offerte inferiori ad almeno 75 mila euro. Insieme all'offerta, oltre ai documenti richiesti dall'avviso di vendita, vi è anche una cauzione pari al 10% del prezzo offerto (il cui versamento è indispensabile per partecipare e che sarà restituito in caso di mancata aggiudicazione).

In caso di più offerte valide l'immobile non è aggiudicato a chi ha offerto di più, ma viene indetta una gara a rilancio fra coloro che hanno partecipato all'asta (salvo che le offerte non superino il prezzo base di asta e sia intervenuta istanza di assegnazione da parte di uno dei creditori).

Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è sempre definitiva e chi si assicura l'immobile è obbligato, entro i termini stabiliti, a versare il prezzo totale da cui va detratto l'importo della cauzione. L'ultimo passaggio che assegna definitivamente l'immobile all'aggiudicatario, cancellando pignoramenti e ipoteche, è il decreto di trasferimento emanato dal giudice delle esecuzioni, dove è anche specificato entro quale data il debitore deve rilasciare il bene.

La vendita con incanto - che consiste nell'assegnare il bene al migliore offerente - è adita quando il giudice ritenga che con tale modalità l'immobile possa essere aggiudicato a un prezzo superiore. Nella vendita con incanto la gara termina quando sono trascorsi tre minuti dall'ultima offerta e nessun altro partecipante presenta un rilancio. Per essere efficace l'offerta deve comunque superare il prezzo base e ovviamente quella precedente.

A differenza della vendita senza incanto, nell'asta con incanto il "vincitore" è sempre provvisorio: entro 10 giorni dall'aggiudicazione, infatti, è possibile presentare nuove offerte d'acquisto superiori di 1/5 al prezzo raggiunto nell'incanto. Queste nuove offerte vanno depositate nella cancelleria del Tribunale o presso lo studio del professionista, insieme a una cauzione di importo doppio rispetto a quella versata per la partecipazione all'incanto originario.

Il via alla gara

Una volta validate le offerte, il giudice può indire la gara, avendo cura di avvisare l'aggiudicatario e fissando un termine entro il quale possono essere presentate ulteriori offerte in aumento. Oltre all'aggiudicatario provvisorio, alla nuova asta possono partecipare sia gli offerenti in aumento sia gli offerenti del precedente incanto, a patto che questi ultimi abbiano integrato la cauzione raddoppiandola. Infine, nell'eventualità che la nuova asta vada deserta, l'aggiudicazione diviene definitiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3

I casi risolti

Tra ipoteche e lavori già deliberati vademecum per chi si aggiudica l'alloggio

A cura di
Marco Panzarella
Matteo Rezzonico

[DOPO L'ASSEGNAZIONE]

Ipoteche e usufrutto: non tutto si cancella

Ho appena acquistato un appartamento all'asta che risulta essere gravato da un'ipoteca. L'ultima persona che vi ha vissuto, inoltre, lo ha fatto in forza di diritto di usufrutto. Con l'acquisizione della proprietà sia l'ipoteca sia l'usufrutto vengono annullati?

Nel caso del lettore, presumibilmente, l'asta ha riguardato la sola nuda proprietà (fermo il diritto usufrutto). In ogni caso, una volta aggiudicato l'immobile e versato il prezzo d'acquisto, il giudice dell'esecuzione emette il decreto di trasferimento con il quale trasferisce all'aggiudicatario la proprietà del bene espropriato. Al contempo, il giudice ordina (articolo 586 del Codice di procedura civile) la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e le trascrizioni ipotecarie.

Per quanto riguarda invece altri diritti, fra i quali l'usufrutto, il giudice delle esecuzioni non può ordinarne la cancellazione. Va da sé che in caso di decesso dell'usufruttuario, il diritto di usufrutto viene meno.

[AGEVOLAZIONI]

Ok al bonus prima casa per l'acquisto all'asta

Mi sono aggiudicato una villetta ad un'asta immobiliare e si tratta della mia prima abitazione. Mi chiedevo se fosse possibile accedere ai benefici "prima casa" e, se sì, quali passaggi bisogna compiere per usufruire dell'agevolazione.

Anche gli immobili acquistati all'asta - a patto che si tratti di una prima abitazione - possono rientrare nei bonus prima casa, (agevolazione che prevede uno sconto sull'imposta di registro e sull'Iva). La richiesta va però comunicata all'agenzia delle Entrate prima della registrazione del decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione. Non possono invece accedere al bonus gli immobili di lusso, ossia quelli ricadenti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

[IMMOBILE LOCATO]

Via l'inquilino, ma solo alla fine del contratto

Nell'appartamento che di recente mi sono aggiudicata a un'asta immobiliare vive una famiglia che due anni fa ha sottoscritto con il precedente proprietario un regolare contratto di locazione a canone libero, la cui scadenza è fissata tra due anni. È possibile obbligare l'inquilino a liberare l'appartamento?

Il decreto di trasferimento firmato dal giudice dell'esecuzione costituisce titolo esecutivo e consente l'immediato rilascio dell'appartamento, ma nel caso in cui l'immobile sia occupato in forza di un regolare contratto di locazione, sottoscritto prima della notifica del pignoramento, il soggetto aggiudicatario per potere usufruire dell'immobile dovrà attendere la scadenza naturale dell'accordo, a meno che le parti, locatore/ conduttore, non trovino un intesa per liberare immediatamente l'appartamento.

[MUTUO/1]

Ok all'acquisto anche con finanziamento

Vorrei partecipare a un'asta immobiliare e aggiudicarmi una villetta unifamiliare, ma visto il costo elevato dell'operazione, ho la necessità di accendere un mutuo. È possibile richiedere il finanziamento per acquisti simili?

Come avviene per gli altri immobili, anche per l'acquisto di una casa all'asta è possibile accendere un mutuo ipotecario, con l'accordo che deve avvenire contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento ordinato dal giudice delle esecuzioni. Dopo la pubblicazione dell'avviso d'asta, l'interessato deve fornire alla banca, fra le altre cose, documenti, bando di partecipazione e la perizia eseguita dal tecnico.

[MUTUO/2]

La convenzione Abi con alcuni tribunali

Sono interessato ad acquistare un appartamento partecipando a un'asta immobiliare, ma temo di non avere a disposizione la giusta liquidità. Ho letto che esiste una convenzione tra i tribunali e l'Associazione bancaria italiana (Abi) per la concessione di un mutuo. Come funziona?

La convenzione Abi si pone l'obiettivo di mettere insieme le esigenze organizzative dei tribunali e quelle dei soggetti interessati ad aggiudicarsi una casa partecipando ad un'asta immobiliare. L'associazione ha così trovato un accordo con diversi tribunali italiani per l'erogazione di mutui garantiti da ipoteche iscritte sull'immobile oggetto di aggiudicazione. L'elenco dei Tribunali e delle banche aderenti all'iniziative è in continuo aggiornamento e consultabile sul sito Abi.

[SPESE CONDOMINIALI]

Arretrati da saldare: paga l'aggiudicatario

Mi sono aggiudicato un immobile all'asta e ho già preso possesso del nuovo appartamento. Qualche giorno fa, alla prima assemblea di condominio, l'amministratore mi ha spiegato che il vecchio proprietario non aveva ancora versato circa duemila euro di spese condominiali, relative all'anno precedente l'aggiudicazione e mi ha detto che sono io a dover saldare il debito. È davvero così?

Il trasferimento dell'immobile al soggetto aggiudicatario non cancella i debiti contratti dal vecchio proprietario nei confronti del condominio, per l'esercizio in corso e quello relativo all'anno precedente (articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile). Di conseguenza, il nuovo proprietario dell'appartamento sarà obbligato a versare all'amministratore l'importo richiesto. L'aggiudicatario potrà poi rivalersi sul vecchio proprietario moroso con la speranza - assai remota - di ottenere la somma versata al suo posto.

[PROCEDURA]

Tempi e incombenze dell'asta con incanto

Ho partecipato a un'asta immobiliare con incanto e mi sono aggiudicato l'immobile a una cifra che reputo molto conveniente. Quando posso considerarmi a tutti gli effetti proprietario del bene e, nel momento che ciò avviene, quali incombenze dovrò espletare?

Nell'asta con incanto l'aggiudicatario è provvisorio ed entro 10 giorni dall'aggiudicazione è possibile presentare nuove offerte d'acquisto, superiori di 1/5 al prezzo raggiunto nell'incanto. Validate le offerte, il giudice indice la gara, avvisando l'aggiudicatario e fissando un termine entro il quale presenta l'ulteriori offerte in aumento.

Alla nuova asta, oltre all'aggiudicatario provvisorio, possono partecipare sia gli offerenti in aumento sia gli offerenti del precedente incanto, a patto che questi abbiano integrato la cauzione raddoppiandola. Qualora la nuova asta vada deserta, l'aggiudicazione diviene definitiva.

[LAVORI STRAORDINARI]

Opere già deliberate: risponde il vecchio titolare

Mi sono aggiudicato un appartamento a un'asta immobiliare e vengo solo adesso a sapere che un anno fa l'assemblea aveva deliberato l'installazione di un nuovo impianto ascensore. Sono tenuto a pagare la quota a me spettante anche se non ho preso parte alla votazione che ha approvato quella delibera?

Se è vero quanto disposto dall'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, secondo il quale «chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente», è altrettanto vero che in caso di lavori di manutenzione straordinari, qual è l'installazione di un nuovo ascensore, delle spese risponde il soggetto che era proprietario del bene quando è stata approvata la delibera.

4

La procedura. Il Dm 32/2015 ha fissato le tipologie per lo svolgimento: possono essere sincrona, asincrona e mista

Tre le modalità di vendita per l'asta telematica

Marco Panzarella
Matteo Rezzonico

Dopo anni di sperimentazioni e l'entrata in funzione a pieno regime del Portale delle vendite pubbliche del ministero della Giustizia, il sito che raccoglie le informazioni sulle vendite dei Tribunali italiani e contiene i link agli altri siti autorizzati a pubblicare gli annunci, dall'11 aprile 2018 è in vigore l'obbligo di partecipazione alle aste immobiliari in modalità telematica.

Codice di Procedura civile
L'articolo 569, comma 4, del Codice di Procedura civile (modificato dalla legge 119/2016) prevede, infatti, che il giudice, con la stessa ordinanza con cui avvia la vendita del bene, stabilisce «...salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche».

Gli utenti interessati possono quindi collegarsi all'indirizzo «portalevenditepubbliche.giustizia.it» e attraverso le barre di ricerca "categoria" (residenziale, commerciale, industriale e altro) e "tipologia" (abitazione civile, economica, rurale, signorile e altro) individuare l'immobile desiderato. La ricerca può essere affinata inserendo i dati relativi a città e indirizzo, raggio d'azione, tribunale, numero della procedura e dell'inserzione e prezzo base d'asta.

Registrazione al portale
Per potere partecipare all'asta occorre però registrarsi e accedere al portale, un passaggio che può compiere solo chi è in possesso della Carta nazionale dei servizi (Cns), una smart card o chiavetta usb che contiene un certificato digitale di autenticazione personale, rilasciata dalla Camera di commercio di riferimento.

Una volta eseguito l'accesso e selezionato l'annuncio, l'utente può visualizzare le caratteristiche del lotto e i dettagli della vendita: tipologia dell'asta, data e luogo di vendita, prezzo base, offerta minima, rialzo minimo, modalità di vendita e termine di presentazione dell'offerta. In questa schermata sono riportati i siti autorizzati alla gestione della procedura di vendita ai quali l'utente può accedere cliccando sul pulsante "Vai al gestore vendita telematica".

Compilazione dell'offerta
Nella compilazione dell'offerta è necessario inserire i dati anagrafici, i recapiti e la documentazione attestante il versamento della cauzione, da pagare attraverso bonifico bancario. Occorre precisare che prima di inoltrare l'offerta l'utente ha la facoltà di chiedere un appuntamento e visitare l'appartamento oggetto dell'asta.

Tre modalità per l'asta
Il Dm 32/2015 ha individuato tre modalità per lo svolgimento dell'asta telematica, che può essere sincrona, asincrona e mista. Nella vendita sincrona i rilanci sono formulati esclusivamente in via telematica nello stesso lasso di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Nella vendita asincrona, invece, i rilanci sono anch'essi formulati esclusivamente online, ma in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

Infine c'è la vendita sincrona mista, con i rilanci che possono essere formulati nello stesso lasso di tempo sia in via telematica sia comparendo davanti al giudice o al referente della procedura.

Informazioni in tempo reale
Nelle varie piattaforme online che gestiscono le vendite è possibile conoscere, in tempo reale, il numero delle persone che stanno partecipando all'asta e quante offerte (dopo il versamento della cauzione) sono ritenute valide. Il tutto si svolge in completo anonimato, così da non ledere il diritto alla privacy.

Gli utenti ammessi all'asta possono compiere i rilanci, fino a quando il tempo a loro disposizione non si esaurisce e viene individuato un vincitore provvisorio, con l'aggiudicazione che diviene definitiva solo quando il delegato alla vendita non riceve il saldo del prezzo di vendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'EBOOK

La guida virtuale
Comprare, vendere e affittare casa: è disponibile online la guida del Sole 24 Ore con tutte le informazioni per i proprietari (o futuri). Dalle quotazioni del mercato alle imposte locali, passando per i lavori (e le agevolazioni).
www.ilsole24ore.com/ebook

GLOSSARIO

Pignoramento
È l'atto con cui l'ufficiale giudiziario, su ordine del giudice, inizia il processo esecutivo di espropriazione forzata dei beni, mobili e immobili, di un debitore insolvente. I beni pignorati sono quindi sottratti alla disponibilità del debitore e messi in vendita, con il ricavato che serve a pagare uno o più creditori.

Prezzo base
È il prezzo di partenza con cui l'immobile è messo in vendita, accertato da un perito nominato dal giudice delle esecuzioni, che compie un sopralluogo raccogliendo informazioni quali planimetria, dati catastali, stato di salute, abusi edilizi e costi per sanarli, servitù, vincoli ed eventuali morosità del vecchio proprietario nei confronti del condominio.

Incanto
La vendita all'asta può svolgersi con o senza incanto. Nel primo caso la gara termina quando sono trascorsi tre minuti dall'ultima offerta e nessun altro partecipante presenta un rilancio. Per essere efficace l'offerta deve superare, oltre che quella precedente, il prezzo base. Il vincitore è sempre provvisorio ed entro dieci giorni dall'aggiudicazione è possibile presentare nuove offerte d'acquisto.
Nella vendita senza incanto l'offerente presenta un'offerta in busta chiusa e una cauzione pari al 10% del prezzo offerto. In caso di più offerte valide, l'immobile non è aggiudicato al migliore offerente ma viene indetta una gara a rilancio fra coloro che hanno partecipato all'asta. L'aggiudicazione è sempre definitiva.

Opzioni per la vendita
L'asta telematica può svolgersi in modalità sincrona o asincrona. Nel primo caso i rilanci sono formulati nello stesso lasso di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti. Nella vendita asincrona, invece, i rilanci sono formulati in un lasso temporale predeterminato, senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura. Esiste poi la vendita sincrona mista, con i rilanci che sono formulati nello stesso lasso di tempo sia in via telematica sia comparendo davanti al giudice o al referente della procedura.

IL QUESITO

Ho acquistato un locale adibito a ufficio, tramite asta giudiziaria. L'immobile è attualmente affittato e, nel contratto stipulato, il locatore precedente aveva rinunciato alla facoltà di diniego, alla prima scadenza contrattuale, del rinnovo per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 392/1978. Vorrei sapere se, come nuovo proprietario, potrei non applicare quanto disposto dal precedente proprietario e messo nero su bianco nell'accordo; e pertanto inviare disdetta del contratto di affitto alla scadenza.
La risposta è negativa. È prerogativa del locatore il potere di rinunciare all'esercizio della facoltà di impedire il rinnovo contrattuale alla prima scadenza. Il diniego, infatti, sarebbe consentito nelle circostanze previste dall'articolo 29 della legge 392/1978 (cosiddetta legge "equo canone"). Si tratta dell'esercizio di un diritto disponibile che incide sulla regolazione della durata del rapporto di locazione, possibile oggetto dell'attività negoziale delle parti, nel quadro di una composizione dei rispettivi interessi.
In merito, si richiama la sentenza della Corte di cassazione 25508/2016, la quale, in un caso assimilabile, ha precisato che l'avvenuta comunicazione al conduttore, da parte dell'originario locatore, della disdetta del contratto alla sua seconda scadenza (con l'implicita rinuncia alla facoltà di impedirne il rinnovo alla prima scadenza) vale a rendere irrevocabile tale rinuncia. Su questo punto trova applicazione il principio generale tipico dell'autonomia privata, secondo cui l'avvenuta comunicazione al terzo di un atto negoziale, che comporta per il suo autore l'assunzione di vincoli di prestazione (anche di non fare), deve ritenersi definitivamente irrevocabile, nel caso in cui il terzo destinatario dell'atto non ne abbia ricusato gli effetti favorevoli.
(Luca Stendardi)