

Cass., civ. sez. III, del 19 luglio 2019, n. 19522

5. Con il secondo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per omesso esame del fatto decisivo controverso costituito dall'applicazione e dall'interpretazione degli artt. 560 e 632 c.p.c., nonché per vizio di motivazione e violazione di norme di diritto (in relazione all'art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c.), per avere la corte territoriale totalmente omesso di affrontare il tema concernente il rilievo, ai fini della rinnovazione del contratto di locazione, della mancata autorizzazione del giudice dell'esecuzione in ordine alla possibilità di detta rinnovazione, in tal modo trascurando di rilevare come i comproprietari MaM e MtM, siccome titolari di quote sottoposte a pignoramento, non possedessero alcuna legittimazione al libero esercizio dei diritti connessi al proprio titolo dominicale, sì che l'unico le gittimato a disporre della facoltà di provvedere alla cessazione o alla rinnovazione del contratto di locazione era il solo D, dovendo ritenersi del tutto ininfluenza il dissenso manifestato dai M alla volontà del D di provocare la cessazione del contratto, in mancanza di alcuna autorizzazione sul punto del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Pertanto, nessun rilievo avrebbe potuto attribuirsi all'intervenuta estinzione della procedura esecutiva, atteso che l'effetto risolutorio del contratto di locazione si era ormai già prodotto, senza che alcun evento successivo (fatta eccezione per l'espressa volontà delle parti interessate, nella specie mancata) avrebbe potuto modificarlo o revocarlo.

6. Con il terzo motivo, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 1105 c.c. per mancata correlazione con l'art. 560 c.p.c., e per omessa applicazione dell'art. 1109 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente omesso di rilevare come il disposto dell'art. 1105 c.c. (nella parte in cui subordina l'amministrazione della cosa comune alla volontà dei comunisti, salvo l'intervento del giudice in caso di impossibilità di funzionamento dei criteri maggioritari) non possa prescindere dall'applicazione dell'art. 560 c.p.c., ossia dall'intervenuta destituzione del comunista le cui quote siano state sottoposte a pignoramento dal potere di esercitare le facoltà di gestione della cosa comune allo stesso spettanti.

Sotto altro profilo, il ricorrente evidenzia come erroneamente il giudice d'appello avesse omesso di rilevare il mancato intervento in giudizio dei M e la relativa mancata impugnazione della decisione di primo grado, da ciò derivando la contestabilità della legittimazione del P a promuovere validamente il giudizio d'appello (o a rilevare il difetto di legittimazione passiva del D), una volta che i partecipanti alla comunione, dissenzienti rispetto alla deliberazione di gestione della cosa comune, avevano omesso di impugnarla, ai sensi dell'art. 1109 c.c..

7. Entrambi i motivi - congiuntamente esaminabili per ragioni di connessione - sono fondati nei termini che seguono.

8. Varrà preliminarmente considerare, al riguardo, come, secondo la giurisprudenza delle Sezioni Unite di questa Corte, in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza, per il mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego di rinnovazione, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce un effetto automatico derivante direttamente dalla legge e non da una manifestazione di volontà negoziale, con la conseguenza che, in caso di pignoramento dell'immobile, tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal secondo comma dell'art. 560 cod. proc. civ. (Sez. U, Sentenza n. 11830 del 16/05/2013, Rv. 626185 - 01).

In coerenza a tale premessa, si è quindi ritenuto (sempre in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo) che la rinnovazione tacita del contratto alla seconda scadenza contrattuale, a seguito del mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di disdetta (non motivata) del rapporto ai sensi dell'art. 28, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce una libera manifestazione di volontà negoziale, con la conseguenza che, in caso di pignoramento dell'immobile locato eseguito in data antecedente la scadenza del termine per l'esercizio della menzionata facoltà da parte del locatore, la rinnovazione della locazione necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione prevista dall'art. 560, secondo comma, cod. proc. civ. (Sez. 3, Sentenza n. 11168 del 29/05/2015, Rv. 635497 - 01).

9. In forza di tali premesse, è agevole concludere che, nel caso di specie, in corrispondenza del terzo rinnovo della locazione - e quindi in situazione di libera disponibilità del termine di scadenza contrattuale -, sopravvenuto il pignoramento delle quote di proprietà dei M, il mancato intervento di alcuna autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., deve ritenersi tale da aver determinato l'automatica cessazione di efficacia del contratto, poiché la comune volontà dei comproprietari locatori, in ipotesi diretta a consentirne l'eventuale rinnovazione, si sarebbe dovuta necessariamente formare (viepiù a fronte del dissenso alla rinnovazione dell'unico comunista in bonis) previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

10. In tal senso, nessun rilievo può essere ascritto al mero dissenso manifestato stragiudizialmente dai M in ordine alla gestione della cosa comune operata dal D, atteso che l'unica modalità possibile per l'(eventuale) impedimento della definitiva scadenza della locazione (voluta dal D) sarebbe stata quella di adire, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione ex art. 560 c.p.c., il giudice della comunione (ex art. 1105 c.c.) allo scopo di provocare un'eventuale (ma solo possibile) decisione diversa da quella in concreto fatta propria dal D.

11. Allo stesso modo, nessun rilievo può essere attribuito (al prospettato fine di far rivivere, a seguito dell'intercorsa estinzione della procedura esecutiva, il contratto di locazione nelle more definitivamente cessato) alla previsione dell'art. 632 c.p.c. (che sancisce l'inefficacia degli atti compiuti, là dove l'estinzione del processo esecutivo si verifichi prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dei beni staggiti), non essendo stato nella specie propriamente compiuto alcun atto della procedura in ipotesi destinato a determinare la cessazione dell'efficacia del contratto di locazione (e di cui predicare l'eventuale inefficacia ai sensi dell'art. 632 c.p.c.), e dovendo in ogni caso ritenersi (in forza di un elementare principio di certezza delle situazioni giuridiche sostanziali) che l'estinzione del procedimento esecutivo non valga a comportare l'inefficacia degli atti ritualmente posti in essere nel corso del processo esecutivo, là dove dal relativo compimento sia eventualmente derivata la legittima attribuzione di diritti in favore di terzi.