



## Si può dare in affitto una casa pignorata?

*La pendenza di un pignoramento non elimina la proprietà dell'immobile, tuttavia i canoni dell'affitto vanno a finire alla procedura esecutiva e sono riscossi dal custode.*

La **casa pignorata non può essere data in affitto**: c'è bisogno del consenso del giudice dell'esecuzione forzata. In tal caso, i canoni di affitto saranno riscossi dal custode (nominato dal tribunale) e sarà anche quest'ultimo a provvedere allo **sfratto dell'inquilino** qualora questi non paghi i canoni. In buona sostanza, benché l'avvio del pignoramento non cancelli la proprietà del debitore sulla propria casa ipotecata - proprietà che viene meno solo in caso di aggiudicazione del bene all'asta in favore di uno degli offerenti - egli comunque non ha la possibilità di firmare contratti di locazione, di esigere compensi e di sfrattare gli inquilini morosi.

Le cose cambiano se il **contratto di affitto è anteriore al pignoramento**: in tal caso esso resta valido fino alla scadenza. Sempre che il creditore non riesca a dimostrare che la stipula della locazione sia avvenuta solo per tentare di porre un ostacolo alla vendita forzata dell'immobile: in tal caso può esercitare quella che viene chiamata **azione revocatoria**, rendendo così inefficace l'affitto.

Ma procediamo con ordine e consideriamo tutte le possibili ipotesi che possono verificarsi.

## Affitto successivo al pignoramento

La **casa già pignorata non può essere data in affitto.**

Qualora sull'immobile penda un procedimento di esecuzione forzata finalizzato all'espropriazione del bene, tramite vendita all'asta (cosiddetto **pignoramento immobiliare**), ogni eventuale **contratto di affitto** deve essere **autorizzato dal Tribunale**. Infatti tutti i proventi che possono derivare dallo sfruttamento economico del bene devono servire a ripianare il debito. Dunque, anche i canoni di locazione eventualmente percepiti - sempre che sia intervenuta la suddetta autorizzazione del giudice - verranno ripartiti tra i creditori intervenuti nella procedura e non potranno finire in tasca al proprietario. È questo l'orientamento che la Cassazione ha espresso in una recente [sentenza](#).

Anche le azioni nei confronti dell'inquilino moroso o inadempiente possono essere esercitate solo dal custode e non dal titolare dell'immobile. Ivi compreso lo **sfratto**.

Se il proprietario della casa pignorata firma un contratto di affitto senza essere stato autorizzato dal tribunale, il contratto è ugualmente valido, ma il titolare del rapporto resta il custode.

La semplice presenza di un'**ipoteca** non significa che penda un pignoramento in quanto si tratta di una semplice garanzia che non rientra nel processo esecutivo immobiliare vero e proprio.

# Affitto anteriore al pignoramento

Il **contratto di affitto anteriore al pignoramento è valido** sempre che non sia stato stipulato con lo specifico scopo di frodare i creditori e ostacolare la vendita all'asta (chi mai acquisterebbe un immobile con un inquilino al suo interno, magari anche moroso e da sfrattare?). In questo caso, chi acquista casa all'asta e dentro vi trova il conduttore, dovrà attendere la scadenza del contratto di affitto per poter prendere materiale possesso dell'immobile.

Questo principio, però, è soggetto ad alcune condizioni:

- il contratto di affitto deve avere **data certa** e tale data deve essere appunto anteriore a quella in cui è stato avviato il pignoramento. La data certa si evince dalla **registrazione del contratto** presso l'Agenzia delle Entrate;
- il contratto di affitto deve essere stato **trascritto** nei pubblici registri immobiliari prima della trascrizione del pignoramento. Un contratto di locazione trascritto anteriormente al pignoramento non è infatti opponibile al creditore. Se la locazione non è stata trascritta, ma ha durata superiore a 9 anni, può essere opposto al creditore solo per i primi 9 anni dall'inizio della locazione stessa;
- il **canone di locazione** non deve essere inferiore a un terzo rispetto al "giusto prezzo" o a quello risultante da precedenti locazioni. Qualora il canone dovesse infatti essere inferiore a tale tetto, il contratto (anche se munito di data certa) non è opponibile al creditore; con la conseguenza che l'inquilino dovrebbe lasciare immediatamente l'immobile nel momento stesso in cui viene venduto all'asta.

Se il creditore riesce a dimostrare che lo scopo della locazione era solo quella di frodare le sue ragioni può esercitare la cosiddetta **azione revocatoria** per farla dichiarare inefficace e, così, pretendere che l'inquilino vada subito via dall'immobile. In particolare, il creditore deve provare:

- la malafede del proprietario-debitore, ossia che la stipula del contratto di affitto è avvenuta solo per impedire o ostacolare la vendita all'asta del

bene;

- che l'inquilino era consapevole del danno che il suddetto contratto avrebbe procurato al creditore.

Se il contratto di affitto, stipulato prima del pignoramento, si rinnova alla prima scadenza quando già la procedura è avviata, esso resta ugualmente valido: difatti il primo rinnovo, come noto, è obbligatorio.

Per maggiori approfondimenti sul tema leggi:

- [Immobile pignorato: si può affittare;](#)
- [Locazione: immobile pignorato ma dentro c'è l'inquilino.](#)