

Contratti di locazione per atto notarile?

di Corrado Sforza Fogliani*

L'art. 474 del Codice di procedura civile (che da sempre identifica quali siano i titoli esecutivi) è stato recentemente riformato. E se prima stabiliva che erano tali - per la parte che ci interessa - "gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli, relativamente alle obbligazioni di somme di danaro in essi contenute", oggi stabilisce che sono titoli esecutivi "gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli", senza altra precisazione. L'ultimo comma della stessa disposizione prevede poi che l'esecuzione forzata per consegna o rilascio possa aver luogo (oltre che in virtù di sentenze e provvedimenti o atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva) sulla base degli atti notarili anzidetti.

Si è, a questo punto, posto il problema se si possano stipulare avanti ai notai contratti di locazione che, prevedendo l'obbligo di rilascio da parte del conduttore al termine dei contratti stessi, abbiano allora (e solo perchè stipulati per atto notarile) efficacia esecutiva e costituiscano, dunque, titoli - in particolare - per ottenere il rilascio. Nonostante tutto, pare peraltro difficile (e in questo senso si sono infatti espressi i primi commentatori che hanno affrontato lo specifico problema) riuscire a rispondere affermativamente. Nel nostro ordinamento, il contratto di locazione è un contratto - per così dire - "vestito", accompagnato dalla previsione di diverse garanzie, tali da attribuirgli quasi quasi una funzione di per sè "parapubblicistica", essenzialmente al fine di contemperare gli interessi (spesso opposti) del locatore e dell'inquilino. Sembra quindi impossibile che il legislatore abbia, tutto d'un tratto, scientemente voluto mandare alle ortiche (e senza alcun precedente dibattito al proposito) una secolare tradizione del nostro ordinamento processuale, quella del procedimento di convalida di licenza o di sfratto (e, quindi, di un controllo del giudice sul rilascio). E, ancor più, sembra assurdo che - tutto d'un tratto e senza alcun dibattito, sempre - il legislatore abbia voluto abrogare di fatto l'art. 56 della legge n. 392/'78 (sulla cui base il giudice deve - com'è noto - fissare la data effettiva del rilascio dell'immobile locato) e lo abbia, anzi, fatto proprio dopo aver appena valorizzato il procedimento di cui alla norma citata, completandola con la possibilità di ricorso al Tribunale collegiale avverso il provvedimento del primo giudice.

*presidente Confedilizia