

## **MORTE DELL'USUFRUTTUARIO-LOCATORE DELL'IMMOBILE E CADUTA IN SUCCESSIONE DELLA TITOLARITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE: LA RECENTE SENTENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, 20 LUGLIO 2016, N. 14834**

### **Introduzione**

La Corte di Cassazione, con la sentenza del 20 luglio 2016, n. 14834 <sup>(1)</sup> - che qui si segnala - si è pronunciata sulla sorte del contratto di locazione una volta intervenuta la morte dell'usufruttuario-locatore del bene <sup>(2)</sup>, statuendo che, alla morte dell'usufruttuario-locatore, se il nudo proprietario non manifesti la volontà di subentrare nel contratto di locazione, la titolarità di quest'ultimo si trasmette agli eredi, con possibilità - per essi - di esercitare i diritti e le azioni che derivano dalla locazione e senza che il conduttore possa contestarne la legittimazione per il solo fatto che sia venuto meno il diritto di usufrutto.

### **I fatti di causa**

L'intera vicenda riguarda Tizia che, in qualità di erede della madre Mevia, intima a Caio lo sfratto per morosità in relazione ad un contratto di locazione stipulato da defunta madre nella qualità di usufruttuaria dell'immobile.

L'intimato si oppone alla convalida, contestando che Tizia, essendosi estinto l'usufrutto, non poteva vantare alcun diritto sull'immobile, mentre il rapporto di locazione doveva intendersi proseguito con l'Ospedale già titolare della nuda proprietà del bene.

### **Le decisioni delle Corti di merito**

Il Tribunale rigetta la domanda dell'attrice.

La Corte di Appello conferma la sentenza di primo grado, rilevando che:

- alla morte dell'usufruttuaria-locatrice, il rapporto di locazione era proseguito fra il conduttore e il nuovo soggetto avente diritto al godimento dell'immobile, ossia il nudo proprietario in capo al quale si era consolidato l'usufrutto; doveva pertanto escludersi che a Mevia fosse subentrata, nella qualità di locatrice, la figlia Tizia;

- Tizia non aveva provato la tesi secondo cui non vi era stata accettazione dell'eredità (quanto alla nuda proprietà dell'immobile) da parte dell'Ospedale e del suo successore il Comune né la tesi alternativa - circa l'avvenuto acquisto per usucapione, da parte della madre, dell'intera proprietà del bene.

Si giunge così innanzi alla Corte di Cassazione.

### **La sentenza della Corte di Cassazione, 20 luglio 2016, n. 14834**

La Corte di Cassazione nel ritenere fondato il primo motivo di ricorso <sup>(3)</sup>, ponendosi in linea con suoi precedenti, rileva innanzitutto che:

«- “il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in

locazione, onde la relativa legittimazione è riconoscibile anche in capo al detentore di fatto, a meno che la detenzione non sia stata acquistata illecitamente e, a maggiore ragione, deve considerarsi valido e vincolante anche il contratto stipulato tra chi, acquistando il possesso (o la detenzione) sulla scorta di un valido ed efficace titolo giuridico, abbia conservato tale possesso, non opponendosi il proprietario, dopo la scadenza dell'efficacia di tale titolo" (Cass. n. 8411/2006 <sup>(4)</sup>; conforme Cass. n. 12976/2010 <sup>(5)</sup>);

- da ciò consegue che "colui che sia convenuto in giudizio dal locatore (o dal comodante) per la restituzione dell'immobile locato (dato in comodato) non può, avvalendosi di un'eccezione "*de iure tertii*", contestare la legittimazione dell'attore allegando la mancanza del diritto reale sul bene in capo al medesimo ovvero il trasferimento a terzi della proprietà del bene, o, ancora, la perdita da parte del medesimo della relativa disponibilità" (Cass. n. 1940/2004 <sup>(6)</sup>)».

Alla luce di ciò - prosegue la Corte - «deve rilevarsi, in relazione al caso di specie e con integrale richiamo a Cass. n. 17030/2015 <sup>(7)</sup> (che ha affrontato il caso di un altro contratto di locazione stipulato - sempre in veste di usufruttuaria - dalla madre della odierna ricorrente), che:

- l'estinzione del diritto di usufrutto, pur comportando l'opponibilità al proprietario (nei limiti di cui all'art. 999 c.c.) dei contratti di locazione conclusi dall'usufruttuario, non determina - di per sé - l'effettivo subentro nel rapporto di locazione del pieno proprietario ove questi rimanga del tutto silente ed estraneo al rapporto;

- per esercitare i diritti derivanti dal rapporto (compreso quello di farne dichiarare la risoluzione), il locatore non è dunque tenuto a dimostrare la persistente titolarità di un diritto reale sul bene, né il conduttore può pretendere la dimostrazione di tale diritto per sottrarsi all'adempimento degli obblighi nascenti dal rapporto locatizio e per contestare la legittimazione dell'attore, a meno che non risulti che il (pieno) proprietario abbia manifestato la volontà di fare proprio il rapporto, subentrando al locatore e privandolo della disponibilità del bene;

- fino a quando ciò non si verifichi, ossia fintantoché il (pieno) proprietario non manifesti la volontà di subentrare effettivamente nella posizione dell'originario locatore, il rapporto di locazione prescinde dalle vicende attinenti la titolarità dei diritti reali sul bene e la vicenda rimane "centrata sui rapporti meramente personali fra locatore e conduttore" (Cass. n. 17030/2015), in coerenza con la sua natura "personale";

- ne consegue che, silente il proprietario, la morte dell'originario usufruttuario/locatore determina la trasmissione della titolarità del rapporto di locazione agli eredi, con possibilità - per essi - di esercitare i diritti e le azioni che derivano dalla locazione e senza che il conduttore possa contestarne la legittimazione per il solo fatto che sia venuto meno il diritto di usufrutto».

Con l'accoglimento di tale motivo di ricorso, nei termini appena illustrati, la Corte cassa la sentenza, con assorbimento dei restanti tre motivi.

*Cristina Lomonaco e Antonio Musto*

---

1) Cass., 20 luglio 2016, n. 14834, in *www.dejure.it*; così massimata in *Diritto e giustizia*, 21 luglio 2016: «Il locatore non è tenuto – per esercitare i diritti derivanti dal rapporto – a dimostrare la persistente titolarità di un diritto reale sul bene, né il conduttore può pretendere la dimostrazione di tale diritto per sottrarsi all'adempimento dei suoi obblighi locatizi e per contestare la legittimazione dell'attore, a meno che non che il pieno proprietario abbia manifestato la volontà di subentrare nel rapporto»; ancora in *www.quotidianodiritto.ilsole24.com*, con nota F. MACHINA GRIFEO, *Alla morte dell'usufruttuario-locatore l'erede subentra nei diritti di locazione*.