

Parere n. 4

La successione nei diritti nascenti dal contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario

di Mario Scafidi

Traccia

Con atto pubblico per Notar Filano del 15 gennaio 2008, Tizia, proprietaria di una villetta con giardino sita nel comune di Alfa, nella Via dei Fiori n. 10, vendeva a Caio la nuda proprietà del suddetto immobile, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

Successivamente, con contratto del 10 ottobre 2014, registrato in pari data presso l'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, Tizia concedeva in locazione a Sempronio la villetta di Via dei Fiori, verso il corrispettivo mensile di un canone di euro 800,00.

Tizia decedeva il 20 marzo 2016 e da quel momento Sempronio cessava di corrispondere i canoni di locazione. Il proprietario Caio ometteva qualsivoglia richiesta di pagamento legata al contratto.

Con lettera raccomandata del 20 luglio 2016, Mevia, nella qualità di erede della madre Tizia, diffidava Sempronio al pagamento, in suo favore, dei canoni di locazione scaduti e non pagati, invitandolo alla puntualità per il futuro e avvertendo che, in caso contrario, avrebbe proceduto allo sfratto per morosità.

Dava riscontro a tale diffida Sempronio, affermando che Mevia non aveva alcun titolo né per domandare il pagamento dei canoni, né per incassarli, né per avviare qualsivoglia procedura di sfratto, atteso che, con la morte dell'usufruttuaria/locatrice, la titolarità dei diritti legati al contratto di locazione si era trasferita in capo al proprietario dell'immobile, non essendo l'usufrutto un diritto trasmissibile agli eredi.

Ricevuta la lettera di Sempronio, Mevia si recava dal proprio legale di fiducia per avere delucidazioni in ordine alla fondatezza di quanto affermato da Sempronio.

Assunte le vesti di legale di Mevia, si rediga motivato parere.

Normativa di riferimento

Art. 978 c.c. - Costituzione

«L'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo. Può anche acquistarsi per usucapione.»

Art. 979 c.c. - Durata

«La durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario. L'usufrutto costituito a favore di una persona giuridica non può durare più di trent'anni.»

Art. 981 c.c. - Contenuto del diritto di usufrutto

«L'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, fermi i limiti stabiliti in questo capo.»

Art. 984 c.c. - Frutti

«I frutti naturali e i frutti civili spettano all'usufruttuario per la durata del suo diritto.

Se il proprietario e l'usufruttuario si succedono nel godimento della cosa entro l'anno agrario o nel corso di un periodo produttivo di maggiore durata, l'insieme di tutti i frutti si ripartisce fra l'uno e l'altro in proporzione della durata del rispettivo diritto nel periodo stesso.

Le spese per la produzione e il raccolto sono a carico del proprietario e dell'usufruttuario nella proporzione indicata dal comma precedente ed entro i limiti del valore dei frutti.»

Art. 999 c.c. - Locazioni concluse dall'usufruttuario

«Le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purché constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto.

Se la cessazione dell'usufrutto avviene per la scadenza del termine stabilito, le locazioni non durano in ogni caso se non per l'anno e trattandosi di fondi rustici dei quali il principale raccolto è biennale o triennale, se non per il biennio o triennio che si trova in corso al tempo in cui cessa l'usufrutto.»

Art. 1571 c.c. - Nozione

«La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.»

Art. 1587 c.c. - Obbligazioni principali del conduttore

«Il conduttore deve:

- 1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
- 2) dare il corrispettivo nei termini convenuti.»

Art. 1599 c.c. - Trasferimento a titolo particolare della cosa locata

«Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa.

La disposizione del comma precedente non si applica alla locazione di beni mobili non iscritti in pubblici registri, se l'acquirente ne ha conseguito il possesso in buona fede.

Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante.»

Giurisprudenza di riferimento**Cass. Civ., sez. III, 15 aprile 1989, n. 1811**

La morte del locatore comporta solo una modificazione soggettiva del rapporto di locazione con il subentro degli eredi nella posizione del locatore e nei suoi obblighi e con il corrispettivo dovere del conduttore di adempiere l'obbligazione relativa al pagamento del canone nei confronti degli eredi divenuti titolari della locazione senza che ne derivi - ove il conduttore rivesta anche la qualità di erede - la caducazione dell'intero rapporto locatizio risultando soltanto la estinzione dell'obbligazione limitatamente alla quota per cui il suddetto conduttore sia contemporaneamente creditore e debitore del canone.

Cass. Civ., sez. III, 20 luglio 2016, n. 14834

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.

Brevi indicazioni per lo svolgimento del parere

Tema controverso è l'individuazione del soggetto legittimato ad agire in forza del contratto di locazione alla morte dell'usufruttuario/locatore. La questione dovrà essere affrontata attraverso un'analisi incrociata degli aspetti rilevanti della disciplina dell'usufrutto (con particolare riferimento ai suoi limiti di durata) e della locazione.

Il parere è stato redatto seguendo l'ordine dei punti:

- Sintetico riepilogo degli accadimenti;
- Disciplina applicabile;
- Analisi dell'istituto e/o degli istituti connessi;
- Conclusioni.

GLOSSARIO

- **Nuda proprietà:** È la situazione giuridica soggettiva in cui si trova il proprietario di un bene gravato, nel più tipico dei casi, da usufrutto: il nudo proprietario è titolare del diritto dominicale sul bene, ma è privato delle facoltà di godere dello stesso, atteso che tale facoltà sorge in capo all'usufruttuario ex art. 981 c.c.

Svolgimento del parere

Il quesito posto dalla traccia attiene, essenzialmente, alla titolarità dei diritti nascenti dal contratto di locazione alla morte del locatore usufruttuario dell'immobile. È, in particolare, richiesto di stabilire se in tali diritti subentri *ex lege* il proprietario dell'immobile (non più nudo proprietario alla morte dell'usufruttuario), ovvero gli eredi del locatore.

Il risvolto problematico della questione nasce dalla previsione normativa della non trasmissibilità *mortis causa* del diritto di usufrutto, atteso che esso, ai sensi dell'art. 979 c.c., non può eccedere la vita del suo titolare. Così, allo stesso modo, ai sensi dell'art. 984 c.c., i frutti naturali e i frutti civili spettano all'usufruttuario per la durata del suo diritto e non oltre.

Partendo da tale assunto, Sempronio contesta il diritto di Mevia a rivendicare il pagamento dei canoni di locazione così come quello di esercitare - come minacciato da quest'ultima - l'azione di sfratto per morosità.

Va subito detto che la conclusione a cui giunge Sempronio, sebbene apparentemente lineare, è giuridicamente inesatta, in quanto non tiene conto del quadro complessivo della disciplina applicabile al caso di specie, che non può limitarsi alla mera applicazione dei principi codicistici in tema di usufrutto, dovendo combinare tale disciplina con quella del contratto di locazione.

L'art. 999, co. 1, c.c. prevede che i contratti di locazione conclusi dall'usufruttuario con atto pubblico o scrittura privata avente data certa anteriore alla cessazione dell'usufrutto ed in corso al tempo della cessazione stessa, continuano per la durata stabilita (comunque non oltre i cinque anni dalla cessazione dell'usufrutto); tali contratti sono, inoltre, opponibili al terzo acquirente, se hanno data certa anteriore all'alienazione della cosa, ai sensi dell'art. 1599, co. 1, c.c.

Per consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, inoltre, la morte del locatore determina, *ipso iure*, una modifi-

cazione soggettiva del rapporto di locazione con il subentro degli eredi nella posizione del locatore, con conseguente dovere del conduttore di adempiere l'obbligazione di pagamento dei canoni nei confronti degli eredi divenuti titolari della locazione (Cass. Civ., sez. III, 15 aprile 1989, n. 1811).

D'altra parte, è dato pacifico che la natura personale del contratto di locazione non postula la necessità che il locatore debba essere proprietario o titolare di altro diritto reale sulla cosa, essendo unicamente richiesto che egli abbia la lecita disponibilità del bene. Ciò vale ad escludere che, alla morte dell'usufruttuario, debba necessariamente succedere al contratto di locazione il nudo proprietario, in luogo degli eredi del locatore.

Pertanto, la contestazione da parte di Sempronio della legittimazione di Mevia ad agire per ottenere l'adempimento del pagamento dei canoni di locazione, sulla scorta della mancanza di un diritto reale sul bene in capo a quest'ultima, è priva di qualsivoglia fondamento giuridico.

In altri termini, l'estinzione del diritto di usufrutto per morte dell'usufruttuario, non determina l'automatico subentro del proprietario nel rapporto locativo, ove questi, come nel caso di specie, non si attivi in alcun modo per esercitarne i relativi diritti, atteso che, lo si ribadisce, il rapporto di locazione prescinde dalla titolarità di diritti reali sulla cosa locata.

A conforto di quanto detto, si rammenta un recente arresto giurisprudenziale secondo cui nel silenzio del proprietario, la morte dell'originario usufruttuario/locatore determina la trasmissione della titolarità del rapporto di locazione agli eredi, con possibilità - per questi - 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 (Cass. Civ., sez. III, 20 luglio 2016, n. 14834).

In conclusione, venendo al quesito posto in traccia, può senz'altro affermarsi che Mevia abbia pieno titolo per rivendicare il pagamento dei canoni insoluti da parte di Sempronio, nonché piena legittimazione - nel caso in cui l'inadempimento persista - ad esercitare l'azione di sfratto per morosità del conduttore.