

RAPPORTI TRA IL LOCATORE E IL SUBCONDUTTORE

Nei confronti del subconduttore, ai sensi del terzo comma dell'art. 1595 c.c., esplica efficacia, anche di titolo esecutivo, la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore e pur nell'assenza in giudizio di quegli perché il diritto del sub conduttore deriva ed è condizionato da quello del conduttore; pertanto il locatore non può da un lato affermare la validità e la persistente efficacia del contratto con questi, e dall'altro chiedere il rilascio dell'immobile al subconduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 13 gennaio 1998, n. 212, Galleria d'Arte antica il Sagittario srl c. Montebugnoli.*

Poiché il locatore ha azione diretta, ex art. 1595 c.c., contro il subconduttore per il risarcimento dei danni da questo arrecati alla cosa locata, a maggior ragione deve ritenersi che di detta azione sia titolare il sublocatore, il quale ne risponde verso il locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 10 ottobre 1977, n. 4322.*

Il sublocatore può proporre nei confronti del subconduttore l'azione diretta alla cessazione della proroga legale per urgente e improrogabile necessità, né è consentito al subconduttore di opporre il divieto di sublocazione, essendo tale subconduttore terzo nel rapporto tra locatore e sublocatore, ed essendo carente d'interesse - e anzi avendo interesse contrario - in quanto il divieto di sublocazione dà diritto al locatore di ottenere la risoluzione del rapporto di locazione con la conseguente risoluzione di quello di sublocazione.

* *Cass. civ., sez. III, 10 dicembre 1979, n. 6413.*

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, poiché gli artt. 67 e 71 della L. 27 luglio 1978, n. 392 - rispettivamente concernenti i contratti soggetti e non soggetti a proroga - contengono un esplicito rinvio all'art. 27 della medesima legge, il quale disciplina la durata oltre che delle locazioni anche delle sublocazioni, è da ritenere che anche a questi ultimi contratti sia applicabile la disciplina transitoria di cui alla L. n. 392 del 1978, con la conseguenza che anche i contratti di sublocazione usufruiscono del prolungamento ex lege della loro durata convenzionale, fermo restando il disposto di cui all'art. 1595 cod. civ. - non derogato dalla L. n. 392 del 1978 - secondo cui, in applicazione del principio generale risoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis, la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 1990, n. 1260, Cirulli c. Soc. International Auto, in Arch. loc. e cond. 1990, 503.*

Poiché la subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione, la sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza della locazione, rinuncia del conduttore-sublocatore al contratto in corso) nei confronti del conduttore esplica nei confronti del subconduttore, ancorché, rimasto estraneo al giudizio e quindi non menzionato nel titolo esecutivo, non solo gli effetti della cosa giudicata sostanziale, ma anche l'efficacia del titolo esecutivo per il rilascio. Ne discende, anche, che il subconduttore non potendo vantare diritti di sorta nei confronti del locatore principale ed avendo un semplice interesse alla continuazione del rapporto locatizio fondamentale, può spiegare nella causa per finita locazione tra il proprietario ed il conduttore originario soltanto un intervento adesivo semplice o dipendente, non già autonomo litisconsortile e, di conseguenza, non è titolare del diritto di impugnare in via autonoma la sentenza sfavorevole alla parte adiuvata, ma può solo aderire all'impugnazione proposta da quest'ultima. Analogamente, se il locatore abbia convenuto nel giudizio instaurato per sentir dichiarare la cessazione della locazione sia il conduttore sia il subconduttore, è inammissibile l'impugnazione del subconduttore contro la sentenza che abbia accolto la domanda del locatore non impugnata dal conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 10 novembre 1998, n. 11324, Marzola c. Soc. Varinvest ed altro, in Arch. loc. e cond. 1999, 75.*

Al subconduttore, non avendo questi, come semplice avente causa del conduttore, un diritto proprio e autonomo da far valere nei confronti del locatore, ed essendo normalmente soggetto, ex art. 1595 c.c., all'efficacia anche esecutiva del giudicato, non compete l'opposizione di terzo ordinaria (primo comma dell'art. 404 c.p.c.) contro la sentenza di sfratto, passata in giudicato o esecutiva, pronunciata a favore del locatore e in pregiudizio del conduttore medesimo. E seppure dalla stessa qualità di avente causa da una delle parti (dal conduttore sublocatore) si desume la legittimazione del subconduttore alla sola opposizione di terzo revocatoria, cioè qualora si assume che la pronuncia intervenuta tra locatore e conduttore sia stata affetta di dolo o collusione a danno di esso subconduttore (art. 404, secondo comma c.p.c.), tale rimedio, tuttavia, si profila ammissibile soltanto avverso le sentenze emesse in un procedimento di cognizione ordinaria, e non anche avverso i provvedimenti di convalida di licenza o di sfratto, emessi a seguito del procedimento speciale.

* *Cass. civ., sez. III, 26 giugno 1972, n. 2169.*

La sentenza di sfratto - pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza del termine della locazione, rinuncia del conduttore-sublocatore al contratto in corso, ecc.) - spiega nei confronti del subconduttore, rimasto estraneo al giudizio fra locatore e conduttore, e, quindi, non menzionato in alcun modo nel titolo esecutivo, non solo gli effetti della cosa giudicata sostanziale, ma anche l'efficacia di titolo esecutivo per il rilascio.

* Cass. civ., sez. III, 26 giugno 1972, n. 2169.

Non commette violazione del possesso mediato del locatore il conduttore, il quale sublochi la cosa in violazione di divieto espresso; ne consegue che il locatore non è legittimato a proporre l'azione di spoglio né nei confronti del conduttore, e neppure del subconduttore, dovendo limitarsi ad agire per la risoluzione del contratto e, una volta ottenutala, potrà pretendere dal subconduttore la consegna della cosa a norma dell'art. 1595 c.c. senza che lo stesso possa opporsi legittimamente alla richiesta, richiamando il contratto derivato concluso col conduttore.

* Cass. civ., sez. III, 29 maggio 2003, n. 8628, *Cristiano Giuseppe c. Inpdap*.

La sublocazione pur costituendo un caso di collegamento negoziale finalizzato ad un unico regolamento di reciproci interessi tra due contratti, legislativamente fissato (e perciò tipico), e comportante dipendenza unilaterale del contratto derivato da quello fondamentale conserva pur sempre la propria causa, ragion per cui tra i debiti del subconduttore verso il sublocatore e quelli di quest'ultimo verso il locatore concernenti il canone opera la compensazione legale e non si fa luogo a semplice accertamento delle rispettive posizioni attive e passive.

* Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 2006, n. 260, *Soc. Protos srl c. Soc. Perugia Check Up srl*, in *Arch. loc. e cond.* 2006, 282.

Poiché la subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione, ai sensi del terzo comma dell'art. 1595 c.p.c., la sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza della locazione, rinuncia del conduttore sublocatore al contratto in corso) nei confronti del conduttore e il provvedimento di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione esplicano nei confronti del subconduttore, ancorché rimasto estraneo al giudizio e, quindi, non menzionato nel titolo esecutivo, non solo gli effetti della cosa giudicata in senso sostanziale, ma anche l'efficacia del titolo esecutivo per il rilascio. (Nella specie, in applicazione del riportato principio, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza impugnata ritenendo che, a fronte del provvedimento di convalida di sfratto per finita locazione passato in cosa giudicata, emesso palesemente sul presupposto che il contratto integrava una locazione ad uso di abitazione di natura transitoria ed opponibile, oltre che al conduttore, anche al subconduttore, era preclusa, per il ricordato giudicato, alla corte di appello ogni verifica sulla qualificazione giuridica sia del contratto di locazione che del contratto di sublocazione e, pertanto, ogni indagine diretta ad attribuire alla sublocazione una durata maggiore del contratto di locazione da cui la stessa derivava).

* Cass. civ., sez. III, 8 novembre 2007, n. 23302, *De Andreis c. Gubbino ed altro*.

Ai sensi del terzo comma dell'art. 1595 c.c., la sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza del termine della locazione, rinuncia del conduttore sublocatore al contratto in corso, etc.) spiega, nei confronti del subconduttore, ancorché rimasto estraneo al giudizio tra locatore e conduttore e, quindi, non menzionato in alcun modo nel titolo esecutivo, non solo gli effetti della cosa giudicata sostanziale ma anche l'efficacia del titolo esecutivo per il rilascio; a maggior ragione questa efficacia, che discende dal principio risoluto iure dantis resolvitur et jus accipientis, deve essere riconosciuta nel caso in cui la sublocazione sia inopponibile al locatore.

* Cass. civ., sez. III, 24 maggio 1994, n. 5053, *Lambero c. Mandrile*, in *Arch. loc. e cond.* 1994, 775.

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice *La Tribuna*.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA.**](#)