

## TRASFERIMENTO A TITOLO PARTICOLARE DELLA COSA LOCATA

Nel caso di vendita dell'immobile locato, non destinato ad abitazione, il cessionario del contratto di locazione ed insieme dell'azienda sita in detto immobile, il quale sia subentrato all'originario conduttore dopo l'inutile scadenza del termine concesso a quest'ultimo per l'esercizio del diritto di prelazione, non ha diritto a una nuova comunicazione e a un nuovo termine per l'esercizio dello stesso diritto, in quanto per effetto della cessione del contratto si attua una vera e propria successione a titolo particolare per atto tra vivi nel contratto stesso con la conseguenza della sostituzione del cessionario nell'identica posizione di diritti ed obblighi del cedente e dell'opponibilità da parte del contraente ceduto al cessionario di tutte le eccezioni derivanti dal contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 12 gennaio 2006, n. 410, Bertocco c. Sonnino ed altri, in Arch. loc. e cond. 2006, 533.*

L'alienazione a titolo oneroso o gratuito di un bene non determina automaticamente, al di fuori di un fenomeno di cessione del credito, il trasferimento all'acquirente della situazione creditoria dell'alienante originata da un contratto di locazione già cessato all'atto dell'alienazione, non potendo trovare applicazione le norme degli artt. 1599 e 1602 c.c. (Principio affermato dalla S.C. in relazione a credito di risarcimento danni ex art. 1590 c.c.).

\* *Cass. civ., sez. III, 13 luglio 2005, n. 14738, Carnuccio c. CGIL Confederazione Italiana del Lavoro, in Arch. loc. e cond. 2006, 286.*

In mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita dell'immobile locato determina la surrogazione, nel rapporto di locazione, del terzo acquirente che subentra nei diritti e nelle obbligazioni del venditore locatore senza necessità del consenso del conduttore, con la conseguenza che quest'ultimo è tenuto, di regola, a pagare i canoni all'acquirente, nuovo locatore, dalla data in cui riceve la comunicazione della vendita dell'immobile in una qualsiasi forma idonea, in applicazione analogica dell'art. 1264 c.c. in tema di cessione dei crediti.

\* *Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 2005, n. 674, Trofa c. De Riso.*

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. civ., sez. III, 3 febbraio 2004, n. 1940, Turist Beach Srl c. Dole ed altri.*

In mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita dell'immobile locato determina la surrogazione, nel rapporto di locazione, del terzo acquirente che subentra nei diritti e nelle obbligazioni del venditore-locatore senza necessità del consenso del conduttore, con la conseguenza che quest'ultimo è tenuto, di regola, a pagare i canoni all'acquirente, nuovo locatore, dalla data in cui riceve la comunicazione della vendita dell'immobile in una qualsiasi forma idonea.

\* *Cass. civ., sez. III, 5 agosto 1991, n. 8556, Musto c. Guerriero.*

Il contratto di comodato di un bene stipulato dall'alienante di esso in epoca anteriore al suo trasferimento non è opponibile all'acquirente del bene stesso, atteso che le disposizioni dell'art. 1599 c.c. non sono estensibili, per il loro carattere eccezionale, a rapporti diversi dalla locazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 15 maggio 1991, n. 5454, Marro c. Piccolo.*

Nel caso di vendita della casa familiare da parte del coniuge che ne sia proprietario, il diritto al rilascio di detto immobile spettante all'acquirente non può trovare deroga in favore del coniuge assegnatario di esso a norma dell'art. 155, quarto comma, c.c., in applicazione analogica delle regole dettate per l'opponibilità della locazione al terzo acquirente (art. 1599 c.c.), trattandosi di norme che regolamentano tale opponibilità secondo modalità che fanno eccezione ai principi generali e che sono dettate per il rapporto locatizio, profondamente diverso da quello che nasce dall'assegnazione della casa familiare con provvedimento giudiziale.

\* *Cass. civ., sez. I, 28 marzo 1990, n. 2529, Lippi c. Soc. Arredo Exp.*

La compravendita dell'immobile locato comporta la successione a titolo particolare nel rapporto di locazione del compratore, il quale diviene parte nei confronti del conduttore per tutti gli ulteriori diritti ed obblighi inerenti alla prosecuzione del contratto dopo la data di acquisto con conseguente sua legittimazione a richiedere il rilascio dell'immobile alla scadenza ed il risarcimento del danno per ritardata restituzione, ex art. 1591 c.c. Tuttavia, avendo detto principio carattere dispositivo, il venditore ed il compratore possono convenire che il rapporto di locazione, per tutta la durata convenzionale, continui a svolgersi nei confronti dell'alienante, che così mantiene la posizione di locatore e la legittimazione per tutte le azioni derivanti dal

rapporto stesso, comprese quella diretta al rilascio del bene alla scadenza e quella per il risarcimento dei danni per ritardata consegna.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 gennaio 1987, n. 442.*

L'acquirente di un immobile locato, subentrando al precedente proprietario nei diritti e negli obblighi relativi all'immobile trasferito, assume dal giorno dell'acquisto la qualità di locatore ed ha quindi azione nei confronti del conduttore per il risarcimento dei danni conseguenti alla mancata riparazione della cosa locata, ancorché verificatisi anteriormente all'acquisto, sempreché del minor valore dell'immobile non si sia tenuto conto nella determinazione del prezzo della compravendita.

\* *Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 1997, n. 1685, Rubini c. Cucca.*

L'acquirente di immobile locato, obbligato a rispettare la locazione stipulata dal precedente proprietario con contratto di data certa anteriore alla alienazione, ai sensi dell'art. 1599, comma primo, c.c., è terzo rispetto al contratto e pertanto non gli sono opponibili gli accordi verbali in deroga al contenuto dell'originario contratto di data certa, che non risultino anche essi da scrittura di data certa (nella specie, modifica verbale della clausola contrattuale di adeguamento del canone secondo gli indici Istat), non avendo rilevanza l'eventuale indiretta conoscenza da parte dell'acquirente di siffatte deroghe sfornite di prova legale.

\* *Cass. civ., sez. III, 12 gennaio 1988, n. 113.*

Il conduttore al quale sia stato chiesto il rilascio dell'immobile locato da colui che lo ha acquistato dall'originario locatore, può validamente opporre le eccezioni concernenti la titolarità del diritto di proprietà dell'attore, perché l'acquisto di quest'ultimo costituisce il titolo della surrogazione dello stesso nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 5 maggio 2000, n. 5699, Sipari c. Fondazione Magnai Rocca, in Arch. loc. e cond. 2000, n. 4.*

La continuazione del rapporto di locazione concluso dall'usufruttuario nel caso di cessazione dell'usufrutto – prevista, per la durata contrattuale stabilita, dall'art. 999 c.c. – comporta necessariamente (non diversamente da quanto stabilito, con riferimento alla compravendita del bene locato, dall'art. 1599 c.c.), che titolare del rapporto divenga il nuovo avente diritto al godimento, verificandosi un fenomeno di cessione ex lege del contratto, per l'operatività della quale non occorre il consenso e l'adesione del conduttore. Conseguentemente, il soggetto subentrato in tutti i diritti del precedente locatore acquisisce anche quello alla risoluzione del contratto nei confronti del conduttore per inadempienze verificatesi successivamente all'evento modificativo della titolarità del rapporto, mentre la comunicazione di tale evento al conduttore ha il solo scopo di porlo in grado di adempiere ai propri doveri nei confronti del soggetto subentrato ex lege nella posizione di locatore.

\* *Cass. civ., sez. III, 11 aprile 1983, n. 2558.*

Quando il proprietario locatore di un immobile aliena per parti distinte la proprietà della cosa locata, il rapporto di locazione si scinde in tanti distinti rapporti quanti sono gli acquirenti, i quali, ciascuno per la parte rispettivamente acquistata, assumono la veste di locatori ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c., a conseguenza che l'acquirente parziale il quale agisca per il rilascio della cosa locata a seguito di risoluzione del contratto, agisce per far valere un diritto autonomo e indipendente (limitatamente alla parte da lui acquistata) da quello degli altri locatori, onde il giudizio non deve essere integrato nei confronti di questi ultimi. Tale principio, ovviamente, non opera nel caso di alienazione dell'immobile locato per quote ideali, poiché tale fattispecie dà luogo ad un contratto unico con pluralità di parti e, quindi, ad un'ipotesi tipica di litisconsorzio necessario, non potendo la situazione giuridica unica, consistente nella cessazione o nella permanenza dell'unico contratto, sussistere nei confronti di alcuni soggetti e non nei confronti di altri.

\* *Cass. civ., sez. lav., 17 novembre 1977, n. 5041, in Arch. civ. 1978, 484. Nello stesso senso, sez. III, 11 novembre 1976, n. 4164, la quale, in applicazione del principio, afferma che: «la causa di risoluzione o di cessazione del rapporto, che si verifichi per alcuni soltanto dei successori a titolo particolare nella proprietà delle parti di immobile opera limitatamente alle porzioni acquistate, indipendentemente dalla porzione assunta dagli altri».*

Nell'ipotesi di vendita dell'immobile locato, il conduttore deve corrispondere il canone all'acquirente dal momento in cui ne sia venuto comunque a conoscenza, anche in mancanza di una formale comunicazione; infatti, la vendita del bene locato non comporta una cessione del contratto di locazione inquadabile nella norma di cui all'art. 1406 c.c. ma soltanto una successione a titolo particolare del compratore nel rapporto di locazione per la quale, contrariamente a ciò che avviene per la cessione del contratto per la quale si richiede il consenso del contraente ceduto, non è necessario il consenso del conduttore.

\* *Cass. civ., sez. III, 6 settembre 1990, n. 9160, Manche c. Sciorio.*

Costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito lo stabilire, sulla base della valutazione delle risultanze processuali, se, nel caso di decesso del locatore originario, la titolarità del rapporto locatizio si sia trasmessa congiuntamente a tutti i suoi eredi o singolarmente ad uno di essi, per aver questo soltanto conseguito l'attribuzione del cespite locato. (Nella specie, la Suprema Corte ha ritenuto corretta l'affermazione - contenuta nella sentenza - impugnata secondo cui l'accettazione, da parte di una coerede del locatore, del pagamento del canone e l'assunzione, nella relativa quietanza, della qualità di proprietaria dell'immobile locato non dimostravano che la predetta fosse divenuta titolare esclusiva della locazione).

\* Cass. civ., sez. III, 23 aprile 1980, n. 2670.

Il principio stabilito in materia di locazione dall'art. 1602 c.c. che fissa nel momento dell'acquisto del bene locato il subingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, esclude per implicito che il fenomeno successorio ex art. 1599 c.c. del trasferimento a titolo particolare della cosa locata (che si verifica anche a seguito di espropriazione forzata dei beni ai sensi dell'art. 1923 c.c.) possa avere effetto retroattivo e comporta, invece, che il rapporto di locazione viene a scindersi in due periodi distinti, rispetto a ciascuno dei quali l'unico contratto spiega i suoi effetti nei confronti di colui che in quel periodo ha la qualità di locatore.

\* Cass. civ., sez. III, 19 giugno 2001, n. 8329, Manieri c. Cond. via del Serafico 134, in Arch. loc. e cond. 2001, 713.

La regola emptio non tollit locatum dettata dall'art. 1599 c.c., con specifico riguardo al trasferimento a titolo particolare della cosa locata, in base alla quale si verifica la cessione legale del contratto con la continuazione dell'originario rapporto e l'assunzione da parte dell'acquirente della stessa posizione del locatore, non opera quando il terzo abbia acquistato il bene locato a titolo originario; pertanto, il terzo che abbia usucapito la proprietà della cosa locata, mentre non può esperire l'azione di sfratto, non essendo succeduto nel rapporto di locazione, è legittimato a promuovere le azioni reali per conseguire nei confronti del conduttore la disponibilità dell'immobile.

\* Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 2001, n. 2464, Signore ed altri c. Borrelli, in Arch. loc. e cond. 2001, 289.

## **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\*\*](#).