

EFFETTI DELL'OPPONIBILITÀ DELLA LOCAZIONE AL TERZO ACQUIRENTE (ART. 1602 C.C.)

L'acquirente della cosa locata, quand'anche la compravendita sia successiva alla scadenza della locazione, subentra nelle azioni che spettano all'originario locatore per gli adempimenti cui il conduttore sia ancora tenuto, sicché, in caso di rilascio dell'immobile successivo alla compravendita, può chiedere il risarcimento dei danni da deterioramento.

** Cass. civ., sez. III, 9 aprile 2015, n. 7099 Navarra G. c. Isgrò A.*

L'acquirente di un immobile locato a terzi, in quanto cessionario "ex lege" del contratto di locazione e di tutti i diritti e le facoltà da esso scaturenti, è pienamente legittimato ad intimare al conduttore lo sfratto, a nulla rilevando né che la morosità fosse maturata prima della vendita dell'immobile, né che prima di tale momento la locazione fosse cessata per scadenza del termine.

** Cass. civ., sez. III, 24 luglio 2012, n. 12883, Ratto c. Como S.r.l.*

In tema di locazione, il trasferimento a titolo particolare della cosa locata comporta, sul piano sostanziale, in base all'art. 1599 c.c., il subentro nella posizione del locatore dell'acquirente all'alienante nel rapporto locativo e produce, sul piano processuale, gli effetti previsti e disciplinati dall'art. 111 c.p.c.; peraltro, il principio stabilito dall'art. 1602 c.c., che fissa al 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 possa avere effetto retroattivo. Ne consegue che l'acquirente dell'immobile locato, pur subentrando in tutti i diritti e gli obblighi correlati alla prosecuzione del rapporto di locazione, deve considerarsi terzo rispetto agli obblighi già perfezionatisi ed esauritis a favore e a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto. (Omissis).

** Cass. civ., sez. III, 13 maggio 2008, n. 11895, Fontani c. Burberi. Conforme, Cass. III 14 agosto 2014, n. 17986.*

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.*

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. 2923 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, Schirò S. c. Manieri.*

La tolleranza del precedente proprietario non esclude il diritto dell'acquirente dell'immobile subentrato nel rapporto di locazione, ai sensi dell'art. 1602 c.c., di far valere le pregresse violazioni delle obbligazioni contrattuali del conduttore, quando queste perdurino anche dopo il trasferimento o abbiano determinato una situazione di fatto diversa e contraria a quella presupposta e regolata dal contratto.

** Cass. civ., sez. III, 11 giugno 1991, n. 6598, Borrelli c. Di Carlo.*

L'acquirente dell'immobile locato, pur subentrando in tutti i diritti e gli obblighi correlati alla prosecuzione del rapporto di locazione, deve considerarsi terzo rispetto ai diritti ed agli obblighi già perfezionatisi ed esauritis a favore ed a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto.

** Cass. civ., sez. III, 12 gennaio 1991, n. 254, Guidobono Cavalchini Garofoli c. S.a.s. Impresa Escavazioni Fiorenzo Donna e C.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIVA E CONDOMINIALE

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

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione
Banche dati CONFEDILIZIA.