



**ORIGINALE**

REPUBBLICA ITALIANA

14834/2016

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTA VIVALDI - Presidente -

Dott. ANGELO SPIRITO - Consigliere -

Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Consigliere -

Dott. DANILO SESTINI - Rel. Consigliere - R.G.N. 9445/2013

Dott. LINA RUBINO - Consigliere - Cron. 14834

ha pronunciato la seguente

Rep. @.l.

**SENTENZA**

Ud. 27/04/2016

sul ricorso 9445-2013 proposto da:

PU

ARMIDA LUCIANA RMDLCN33E41H501V, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DELLA MELORIA 52, presso lo studio dell'avvocato GENNARO IMPROTA, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati LUCIA MANCUSI, VINCENZO IMPROTA giusta procura a margine del ricorso;

2016

923

- *ricorrente* -

**contro**

CIARAMELLA CARMINE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA NIZZA 92, presso lo studio dell'avvocato

ANTONIO LEGGIO, rappresentato e difeso  
dall'avvocato RAFFAELE MARSIGLIA giusta procura a  
margine del controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 3074/2012 della CORTE  
D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 09/10/2012;

udita la relazione della causa svolta nella  
pubblica udienza del 27/04/2016 dal Consigliere  
Dott. DANILO SESTINI;

udito l'Avvocato GENNARO IMPROTA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso  
per il rigetto del ricorso.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Luciana Armida, erede della madre Natalina Armida, intimò a Carmine Ciaramella sfratto per morosità in relazione ad un contratto di locazione che era stato stipulato dalla de cuius in qualità di usufruttuaria dell'immobile.

L'intimato si oppose alla convalida contestando la pretesa della Armida per il fatto che, essendosi estinto l'usufrutto, la stessa non poteva vantare alcun diritto sull'immobile, mentre il rapporto di locazione doveva intendersi proseguito con l'Ospedale della Pace di Napoli, già titolare della nuda proprietà del bene.

Il Tribunale di Napoli rigettò sia la domanda dell'attrice che la riconvenzionale proposta dal Ciaramella per il rimborso di eccedenze rispetto ai canoni dovuti e per il risarcimento di danni causati da infiltrazioni.

La Corte di Appello ha confermato la sentenza di primo grado, rigettando il gravame principale della Armida e dichiarando inammissibile l'appello incidentale.

Ricorre per cassazione la Armida affidandosi a quattro motivi; resiste l'intimato a mezzo di controricorso.

La ricorrente ha depositato memoria.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La Corte di Appello ha affermato, per quanto ancora interessa ai fini di causa, 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 Natalina Armida fosse subentrata, nella qualità di locatrice, la figlia Luciana;

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

2. Col primo motivo ("violazione di legge: artt. 999, 1571 e 1599 c.c., in riferimento all'art. 360, n. 3 c.p.c."), la ricorrente rileva che la circostanza che l'art. 999 c.c. preveda -in caso di cessazione dell'usufrutto- l'opponibilità al proprietario dell'immobile del contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario non comporta che il conduttore possa sottrarsi al pagamento del canone in favore dell'originario locatore (o del suo erede) quando nessun terzo abbia avanzato pretese nei suoi confronti assumendo di essere il proprietario dell'immobile.

Richiamati i consolidati orientamenti di legittimità circa la natura personale del

contratto di locazione (che non postula la necessità che il locatore abbia la qualità di titolare di un diritto reale, ma esclusivamente la lecita disponibilità del bene al fine di poterne consentire il godimento al conduttore), la ricorrente evidenzia che "a maggior ragione deve considerarsi valido e vincolante anche il contratto tra chi, acquistato il possesso o la detenzione sulla scorta di un titolo giuridico, abbia conservato tale possesso, non opponendosi il proprietario, dopo la scadenza di efficacia di tale titolo".

Afferma pertanto che la ricorrente "è subentrata nel rapporto giuridico di locazione contratto con l'inquilino dalla madre Natalina Armida ed a nulla, quindi, valgono le questioni inerenti alla proprietà dell'immobile, poiché ella è subentrata nel contratto e l'inquilino ... non può, avvalendosi di un'eccezione de iure tertii, contestarne la legittimazione allegando la mancanza del diritto reale sul bene in capo ad essa ovvero il trasferimento a terzi della proprietà del bene".

2.1. Il motivo è fondato.

Deve infatti considerarsi -in termini generali- 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, acquistato 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; conforme Cass. n. 12976/2010);

-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).

Tanto premesso, deve rilevarsi, in relazione al caso di specie e con integrale richiamo a Cass. n. 17030/2015 (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 ~~ed~~ 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.

2.2. L'accoglimento del primo motivo (nei termini illustrati) comporta la cassazione della sentenza, con assorbimento dei restanti tre motivi (attinenti alle questioni della titolarità del bene in capo alla Armida per effetto del mancato acquisto ereditario da parte dell'Ospedale e dell'avvenuto acquisto per usucapione da parte della madre della ricorrente).

3. La Corte di rinvio, che dovrà rivalutare la vicenda alla luce dei principi affermati al superiore punto 2.2., provvederà anche sulle spese di lite.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo, assorbiti gli altri, cassa e rinvia, anche per le spese di lite, alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione.

Roma, 27.4.2016

Il Consigliere est.

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BAPTISTA 8

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi 20 LUG 2016  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BAPTISTA