

Corte di Cassazione, Sezione 3 civile
Sentenza 30 settembre 2019, n. 24222

Massima

Locazione - Affitto - Locatore - In genere contratto di locazione ad uso abitativo stipulato da usufruttuario - Percezione di somme, a titolo di canone, eccedenti quelle dovute - Decesso dell'usufruttuario - Domanda di ripetizione proposta dal conduttore - Legittimazione passiva del nudo proprietario divenuto pieno proprietario - Esclusione - Legittimazione passiva degli eredi dell'usufruttuario - Configurabilità.

In tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, nel caso in cui il contratto sia stato stipulato dall'usufruttuario il quale, nel corso del rapporto, abbia indebitamente percepito somme eccedenti quelle dovute a titolo di canone, alla morte del locatore, la domanda del conduttore volta a conseguire la ripetizione delle somme deve essere proposta nei confronti degli eredi dell'usufruttuario, e non già del nudo proprietario divenuto "medio tempore" pieno proprietario.

Massima redazionale

Immobiliari - Locazione concessa dall'usufruttuario - Pagamento di canoni eccessivi - Morte dell'usufruttuario - Azione di restituzione nei confronti del nudo proprietario - Ammissibilità - Esclusione - Responsabilità del proprietario solo per i debiti successivi alla morte dell'usufruttuario - Sussistenza

In tema di locazione, il principio stabilito in materia 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 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. Ne consegue che l'acquirente dell'immobile locato, pur subentrando in tutti i diritti ed agli 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.

Integrale

Integrale
LOCAZIONE - LOCAZIONE (IN GENERE)

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. AMENDOLA Adelaide - Presidente

Dott. GRAZIOSI Chiara - rel. Consigliere

Dott. IANNELLO Emilio - Consigliere

Dott. DELL'UTRI Marco - Consigliere

Dott. GORGONI Marilena - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 1309-2018 proposto da:

(OMISSIS), domiciliato ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dagli avvocati (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

(OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) tutti in qualita' di EREDI di (OMISSIS), domiciliati ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

e contro

(OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS);

- intimati -

avverso la sentenza n. 2742/2017 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 29/06/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 21/06/2019 dal Consigliere Dott. CHIARA GRAZIOSI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PEPE Alessandro, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato (OMISSIS);

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso depositato in data 13 novembre 2012 (OMISSIS) adiva il Tribunale di Torre Annunziata, sezione distaccata di Sorrento, perche' fosse accertato nei confronti di (OMISSIS), in proprio e/o quale erede di (OMISSIS), che, in relazione ad un contratto di locazione abitativa stipulato come conduttore dal (OMISSIS) con (OMISSIS) come locatore, erano state versate somme superiori all'importo del canone determinato nel contratto - contratto che era stato registrato -, e perche' (OMISSIS) fosse condannato alla conseguente restituzione.

Si costituiva (OMISSIS), eccependo difetto di legittimazione passiva e comunque resistendo; con domanda riconvenzionale chiedeva altresì la condanna del (OMISSIS) al pagamento di alcune debenze contrattuali. (OMISSIS) avviava pure un giudizio nei confronti degli altri eredi di (OMISSIS), ovvero (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), causa che veniva poi riunita con quella promossa dal (OMISSIS).

Con sentenza del 20 ottobre 2016 il Tribunale accoglieva la domanda del (OMISSIS) nei confronti di (OMISSIS), la rigettava nei confronti di (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e accoglieva in parte la domanda riconvenzionale proposta da (OMISSIS), rigettando invece ogni domanda degli altri (OMISSIS).

Avendo presentato appello principale (OMISSIS) e appello incidentale il Conte, la Corte d'appello di Napoli, con sentenza del 29 giugno 2017, li accoglieva parzialmente entrambi.

2. Ha presentato ricorso (OMISSIS) contro il Conte e nei confronti di (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS). Si sono difesi con controricorso gli eredi del (OMISSIS), nelle more deceduto, cioè (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS). (OMISSIS) ha depositato anche memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

3. Il ricorso è affidato ad un unico motivo.

Si denuncia, ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e falsa applicazione dell'articolo 999 c.c. e articolo 100 c.p.c. e omessa applicazione del principio di cui all'articolo 1602 c.c. in relazione alla titolarità della posizione passiva fatta valere in giudizio.

La Corte d'appello avrebbe applicato l'articolo 999 c.c. distorcendone il contenuto e così pervenendo al rigetto del primo motivo d'appello relativo al difetto di legittimazione passiva dell'attuale ricorrente. La corte territoriale avrebbe invocato giurisprudenza di questa Suprema Corte (le sentenze 17030/2015 e 14834/2016) che in realtà seguirebbero la consolidata interpretazione della fattispecie, senza discostarsene.

L'articolo 999 c.c. si limiterebbe a stabilire che le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, continuano per la durata stabilita. In tal senso il contratto locativo sarebbe opponibile al nudo proprietario: vale a dire che, cessato l'usufrutto, il conduttore manterrebbe il diritto di godimento anche nei confronti del proprietario, benché questi rispetto al contratto sia un terzo.

L'articolo 999 non indicherebbe a chi il conduttore debba chiedere la restituzione di quanto abbia da lui indebitamente ricevuto l'usufruttuario. La corte territoriale avrebbe però ritenuto che il ricorrente, in quanto nudo proprietario e per avere manifestato volontà di subentro nel contratto, sarebbe pure subentrato nella responsabilità per il debito del *de cuius*. In realtà l'invocata Cass. 17030/2015 insegnerebbe che si applicano alla fattispecie le regole successione, onde sarebbero gli eredi a subentrare nella responsabilità per il debito sorto prima del decesso dell'usufruttuario; sarebbe invece responsabile il nudo proprietario, in quanto divenuto proprietario pieno, per i debiti sorti dopo la morte dell'usufruttuario. Pertanto il giudice d'appello avrebbe errato nel ritenere debitore il ricorrente in proprio quale nudo proprietario, per i debiti sorti quando ancora viveva l'usufruttuario. Conforme a questa lettura sarebbe anche l'impostazione di Cass. 14834/2016.

Nel caso in cui il nudo proprietario, divenuto pieno proprietario, manifesti volontà di subentrare nel rapporto, il subingresso avrebbe effetto *ex nunc*, applicandosi direttamente e/o analogicamente l'articolo 1602 c.c., per cui il terzo acquirente deve rispettare la locazione dal giorno dell'acquisto dell'immobile locato. La giurisprudenza di legittimità sarebbe pertanto orientata nel senso che, in forza dell'articolo 1602 c.c., il rapporto locativo verrebbe a scindersi in due periodi, e l'acquirente sarebbe terzo rispetto ai diritti e agli obblighi già perfezionatisi ed esauritis fino all'acquisto. Pertanto gli eredi avrebbero responsabilità *intra vires* o *pro quota ultra vires* a seconda dell'accettazione o meno con beneficio d'inventario dell'eredità.

Nel caso in esame, in conclusione, (OMISSIS) avrebbe dovuto agire, in relazione all'articolo 100 c.p.c., nei confronti degli eredi e non nei confronti del ricorrente in proprio quale nudo proprietario dell'immobile.

4. Il motivo è pienamente fondato.

4.1 Invero, la corte territoriale è giunta a fraintendere il significato della giurisprudenza di legittimità, pur pertinente, da essa invocata. Afferma infatti che "secondo la giurisprudenza della Suprema Corte (cfr. Cass. 17030/2015 e 14834/2016) l'estinzione del diritto di usufrutto, pur comportando l'opponibilità al proprietario (nei limiti di cui all'articolo 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 posto che 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 di tale diritto per sottrarsi all'adempimento degli obblighi nascenti dal rapporto locativo e per contestare la legittimazione dell'attore, a meno che non risulti che il proprietario abbia manifestato la volontà di fare proprio il rapporto e di subentrare effettivamente nella posizione dell'originario locatore. Ed è proprio quanto avvenuto nella fattispecie in esame in cui il proprietario dell'immobile con le lettere da lui stesso inviate al conduttore, (OMISSIS),... ha manifestato la volontà di ottenere la restituzione dell'appartamento, nonché il pagamento del canone di locazione sino al 2012 e degli oneri condominiali dall'anno 2010 in poi. Pertanto, posto che il contratto di locazione è stato concluso da (OMISSIS) nel legittimo esercizio del suo diritto di usufrutto e, finché questo ha prodotto i suoi effetti per l'intera sua vita, a quest'ultimo debbono essere riferiti debiti e crediti nascenti dal rapporto, fra cui il debito maturato a suo carico per l'asserita percezione di somme eccedenti quelle dovute in pagamento del canone, va rilevato

che (OMISSIS), quale nudo proprietario e per la volontà manifestata, è subentrato allo stesso nella responsabilità per il debito..." (motivazione della sentenza impugnata, pagine 5-6).

4.2 Tramite questo - non del tutto lineare - percorso, la corte territoriale, in sintesi, giunge ad attribuire ad una condotta, attiva e per così dire rivendicante, del pieno proprietario il suo subentro, in toto e appunto in quanto proprietario, all'usufruttuario deceduto, pretermettendo peraltro le conseguenze successorie che dal decesso dell'usufruttuario trae il legislatore. Nell'ottica della corte territoriale il fenomeno successorio può essere neutralizzato - e quindi "scalzato" nei suoi giuridici effetti - dalla volontà di un soggetto, che non è necessario sia erede del de cuius, in quanto può subentrare completamente all'usufruttuario avvalendosi in piena misura della sua qualità di nudo proprietario che si espande - questo ex lege come conseguenza dell'estinzione dell'usufrutto - fino alla proprietà integrale.

Quel che nel caso in esame, seguendo gli insegnamenti nomofilattici invocati, deve invece applicarsi, ovvero la translatio dei debiti del soggetto che perde la capacità giuridica a coloro che vengono a sostituirlo nelle sue posizioni giuridiche non strettamente personali, gli eredi, è un principio generale delineato dalla normativa attinente appunto alla soggettività giuridica; e in relazione al quale, logicamente, il subentro sotto forma di assunzione della qualità di erede non è in toto ex lege, detta qualità insorgendo solo in conseguenza di accettazione del chiamato all'eredità, e per di più potendo essere circoscritta nei suoi effetti passivi/debitori mediante l'istituto dell'accettazione con beneficio d'inventario.

La successione nei debiti assunti dal de cuius quando era giuridicamente esistente - ovvero investito della capacità giuridica -, anche qualora sia stata limitata alla valenza dei beni ereditati ai sensi degli articoli 484 c.c. e ss., costituisce un effetto ex lege dell'accettazione dell'eredità, per cui non può essere espunta dalla condotta di un soggetto che non sia erede, ma neppure dalla condotta di un soggetto erede che possa far venir meno il fenomeno successorio per gli altri eredi ponendo in essere una sorta di rivendicazione di eredità esclusiva. E la giurisprudenza di questa Suprema Corte, a differenza di quel che prospetta la corte territoriale, non si è mai espressa in tal senso.

4.3 La prima delle pronunce invocate dal giudice d'appello e' Cass. sez. 3, 20 agosto 2015 n. 17030 (massimata nel senso che "il rapporto contrattuale tra locatore e conduttore ha natura personale, sicché il primo non può opporre al locatore usufruttuario del bene (né ai suoi eredi) la mancata titolarità del diritto di proprietà per sottrarsi alle obbligazioni nascenti dal contratto, invocando, una volta deceduto l'usufruttuario, l'esistenza di un litisconsorzio necessario con il proprietario, ove questi non sia attivato per subentrare nel contratto dopo l'estinzione dell'usufrutto"), la quale ha esaminato un caso in cui una persona, quale erede della propria madre, aveva intimato sfratto per morosità al conduttore di un immobile che aveva concluso il contratto locatizio con la defunta; il conduttore, opponendosi alla convalida, aveva eccepito il difetto di legittimazione attiva della controparte per non essere stata, a suo avviso, la de cuius proprietaria dell'immobile, ma solo usufruttuaria; e ciò era stato contestato dall'erede. Il convenuto aveva pure riconvenzionalmente proposto domanda di restituzione di somme versate in eccesso rispetto ai dovuti canoni. Il Tribunale aveva rigettato la domanda attorea; il giudice d'appello aveva dichiarato nulla la sentenza del primo giudice per non avere integrato il contraddittorio con il soggetto che, secondo la prospettazione del conduttore, sarebbe stato il proprietario dell'immobile. Di qui il ricorso, sul quale così si è espressa questa Suprema Corte:

"Tutti i motivi censurano sotto svariati profili la sentenza impugnata, nella parte in cui ha negato alla ricorrente il diritto di far valere gli effetti del contratto di locazione a suo tempo concluso dalla defunta madre, per essere venuto meno - con la morte di lei - il diritto di usufrutto ad essa spettante sull'immobile... Il contratto di locazione è stato concluso dalla (OMISSIS) nel legittimo esercizio del suo diritto di usufrutto e, finché questo ha prodotto i suoi effetti - cioè per l'intera vita dell'usufruttuaria - a quest'ultima (e ai suoi eredi) debbono essere riferiti debiti e crediti nascenti dal rapporto, fra cui il debito in ipotesi maturato a suo carico per l'asserita percezione di somme eccedenti quelle dovute in pagamento del canone. La (OMISSIS), quale figlia ed erede legittima (e legittimaria) della locatrice, è subentrata alla stessa anche nella responsabilità per il debito, mentre il nudo proprietario è rimasto estraneo al rapporto, non avendo alcun diritto sulla gestione e sui frutti del bene, per il tempo in cui l'usufrutto era in corso, e non avendo riscosso alcunché in pagamento dei canoni. Quanto a debiti e crediti sorti in data successiva alla morte dell'usufruttuaria, in conseguenza del protrarsi (di fatto od ai sensi dell'articolo 999 cod. civ.) del rapporto locatizio, essi dovrebbero fare capo, in linea di principio, al soggetto legittimato a subentrare nel contratto dopo l'estinzione dell'usufrutto: nella specie, al nudo proprietario divenuto proprietario pieno. Tuttavia, ove questi non si attivi in tal senso, come sembra sia avvenuto nel caso in esame, la gestione dei suddetti rapporti passa a chi sia subentrato all'usufruttuaria nella disponibilità di fatto dell'immobile e nell'esercizio dei diritti-doveri nascenti dal rapporto di locazione; fermo restando il suo obbligo di rispondere della gestione e dei frutti nei confronti del proprietario pieno, nel momento in cui questi farà valere i suoi diritti...".

È evidente, quindi, che questa pronuncia preserva gli effetti del fenomeno successorio, non sopprimendoli come, in ultima analisi, ha effettuato la corte territoriale: in modo del tutto netto e chiaro riconosce che è l'erede che subentra nei debiti - e nei crediti - insorti durante la vita della persona deceduta, e che è il pieno proprietario, nel caso in cui il locatore fosse un usufruttuario, che gli subentra per i debiti - e i crediti - insorti quando la sua proprietà, da nuda che era, è divenuta piena.

4.4 L'ulteriore sentenza invocata dalla corte territoriale, Cass. sez. 3, 20 luglio 2016 n. 14834, non si discosta da tale impostazione. Massimata insegnando che "la morte dell'originario usufruttuario locatore del bene, determina la trasmissione della titolarità del rapporto locatizio agli eredi, con possibilità, per essi, di esercitare i diritti e le azioni che derivano dal contratto, senza che il conduttore possa contestarne la legittimazione per

il solo fatto che sia venuto meno il diritto reale di godimento", nella sua motivazione effettua un "integrale richiamo" dell'arresto sopra esaminato, per affermare che "l'estinzione del diritto di usufrutto, pur comportando l'opponibilità al proprietario (nei limiti di cui all'articolo 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", e che per esercitare i diritti derivanti dal rapporto locatizio il locatore non deve dimostrare "la persistente titolarità di un diritto reale" sul bene locato, il conduttore da parte sua non potendo pretendere tale dimostrazione "per sottrarsi all'adempimento degli obblighi nascenti dal rapporto locatizio", a meno che il pieno proprietario non manifesti "la volontà di fare proprio rapporto, subentrando al locatore"; e infine, che "fino a quando ciò non si verifichi, ossia fintantoche' 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", da ciò conseguendo 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".

Si tratta, evidentemente, di una fattispecie per così dire inversa a quella di questa causa: trattando una vicenda analoga a quella del precedente del 2015, l'arresto ha ribadito il principio, da tempo ormai consolidatosi, che non occorre la titolarità di un diritto reale per legittimare, dal lato del locatore, la stipulazione del contratto locatizio immobiliare, trattandosi di un rapporto di natura personale in cui può rivestire il ruolo di locatore chi ha di fatto a disposizione il bene in forza di un titolo non contrario a nome d'ordine pubblico, ovvero chi è detentore di fatto non avendo acquisita tale detenzione illecitamente (Cass. sez. 3, 27 dicembre 2016 n. 27021; Cass. sez. 3, 11 ottobre 2016 n. 20387; Cass. sez. 3, 22 ottobre 2014 n. 22346; Cass. sez. 3, 14 luglio 2011 n. 15443; Cass. sez. 3, 11 novembre 2006 n. 8411); e da questo principio ha dedotto che, nel caso in cui il contratto fosse stato stipulato da un usufruttuario e poi questo fosse deceduto senza però che il soggetto su cui era confluito il diritto reale dell'usufrutto - cioè il nudo proprietario, così divenuto pieno proprietario - venisse a occuparsi del rapporto locatizio, gli eredi dell'usufruttuario possono assumere rispetto al conduttore la posizione del *de cuius*, finché il pieno proprietario non interrompa il suo silenzio, id est la sua assenza, entrando nel rapporto per far valere, subentrando in modo definitivo e non ostacolabile dagli eredi, la sua titolarità del diritto reale. Tale era la questione insorta come si può ben evincere dalla sintesi sopra offerta - nella causa in cui è stata pronunciata Cass. 17030/2015, e parimenti manifestatasi nella causa che ha dato luogo a Cass. 14 834/2016, in entrambe le cause avendo il conduttore prospettato la titolarità del diritto reale in capo ad un soggetto diverso dall'erede dell'usufruttuario come fonte di difetto di legittimazione dell'erede nel rapporto locatizio.

4.5 Nel caso in esame, al contrario, la corte territoriale ha ritenuto che uno degli eredi, in quanto anche pieno proprietario a seguito della morte dell'usufruttuario-locatore, avrebbe ben neutralizzato il fenomeno successorio concentrando su di sé gli effetti giuridici insorti durante la vita dell'usufruttuario e così impedendo il loro trasferimento agli altri eredi dell'usufruttuario stesso. Come sopra si è già rimarcato, nella pronuncia del 2015 - alla quale si riporta quella del 2016, assai più concisa su questa tematica - è stata espressamente affermata la valenza del decesso come crinale che separa due periodi temporali ai fini dei loro effetti giuridici: il periodo anteriore al decesso produce effetti giuridici a favore o a carico dei soggetti che diventano eredi del *de cuius*; il periodo posteriore al decesso non consente l'insorgenza di debiti o crediti in capo al soggetto che, quale deceduto, ha perduto la capacità giuridica, e tantomeno quindi non la consente per i suoi eredi. Nel caso in cui, poi, il deceduto era un usufruttuario, la posizione rispetto al rapporto locatizio che assume il soggetto che acquisisce la piena proprietà è specificamente regolata dall'articolo 999 c.c., il quale prevede una opponibilità del contratto al pieno proprietario pienamente compatibile con il suddetto principio generale di scissione cronologico-giuridica degli effetti del rapporto quanto al lato soggettivo del locatore.

4.6 Infine, non si può non rilevare ad abundantiam la divisibilità dell'ulteriore argomento che il ricorrente ha tratto dal riferimento - più che analogico, contestualizzante e quindi diretto ad esternare la diffusa sostanza del sistema - all'articolo 1602 c.c., per cui l'acquirente "tenuto a rispettare la locazione subentra, dal giorno del suo acquisto, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione".

Anche in questa fattispecie si rinviene, invero, la stessa scissione cronologico-giuridica degli effetti del rapporto locatizio dal lato del locatore. E infatti, questa fattispecie delinea *ictu oculi* un fenomeno successorio a titolo particolare, quale frutto della volontà negoziale di chi stipula il contratto di compravendita dell'immobile locato.

La giurisprudenza di questa Suprema Corte ciò ha da tempo individuato, laddove ha affermato che "il principio stabilito in materia di locazione dall'articolo 1602 cod. civ., 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 articolo 1599 cod. civ. del trasferimento a titolo particolare della cosa locata 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. 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 ai diritti ed agli obblighi già perfezionatisi ed esauritis a favore ed a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto" (così chiaramente si esprime Cass. sez. 3, 2 dicembre 2004 n. 22669; cfr. altresì Cass. sez. 3, 14 agosto 2014 n. 17986, Cass. sez. 3, 13 maggio 2008 n. 11985, Cass. sez. 3, 5 agosto 2004 n. 15021, Cass. sez. 3, 19 giugno 2001 n. 8329 e Cass. sez. 3, 12 gennaio 1991 n. 254).

Il fenomeno successorio, in conclusione, costituisce il nucleo giuridico di vicende come quella in esame, e non può - si ripete - essere pretermesso,

ne' dagli eredi nel caso di successione e titolo universale ne' dal proprietario che da nudo diventa pieno o dall'acquirente nel caso di successione a titolo particolare, rimanendo insormontabile in entrambi i casi la barriera cronologica, che e' parimenti giuridica, rappresentata proprio dalla sostituzione, nel rapporto locatizio, del soggetto che rivestiva il ruolo di locatore con un altro soggetto.

Il motivo, pertanto, risulta fondato, per cui il ricorso deve essere accolto, cassando quindi la sentenza impugnata con rinvio, anche per le spese del grado, alla corte territoriale in diversa composizione.

P.Q.M.

Accogliendo il ricorso, cassa la sentenza impugnata con rinvio, anche per le spese processuali, alla Corte d'appello di Napoli.