

Obbligazioni e contratti

Decesso del locatore usufruttuario: la ripetizione delle somme versate in eccedenza dal conduttore spetta agli eredi

di **Emanuela Ruffo**

Cass. civ. Sez. Terza Sent., 30/09/2019, n. 24222, Pres. Amendola, Est. Graziosi

Locazione ad uso abitativo stipulata da usufruttuario – Corresponsione somme eccedenti quelle dovute – Decesso dell'usufruttuario – Domanda di ripetizione somme

[1] In tema di locazione immobiliare, 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 concedente 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.

Disposizioni applicate

Art. 999 c.c., art. 1602 c.c.

CASO

Il conduttore di un contratto di locazione abitativa ricorreva in giudizio contro un erede del locatore, già nudo proprietario dell'immobile locato, al fine di ottenere la condanna di quest'ultimo alla restituzione delle somme versate in eccedenza rispetto al canone di locazione. Si costituiva in giudizio l'erede, eccependo difetto di legittimazione passiva e chiedendo il rigetto delle pretese avversarie. L'erede avviava altresì un giudizio nei confronti degli altri eredi del locatore.

Il Tribunale di primo grado accoglieva la domanda del conduttore. Entrambe le parti impugnavano la sentenza, che veniva parzialmente riformata. La Corte d'appello infatti riconosceva che il soggetto titolato a restituire le somme eccedenti fosse il nudo proprietario, anche sulla base del fatto che lo stesso avrebbe manifestato la propria volontà di subentrare nel contratto (anche con riferimento evidentemente alle posizioni debitorie derivanti dallo stesso).

La pronuncia di secondo grado veniva pertanto impugnata avanti la Corte di Cassazione dall'erede del locatore divenuto nudo proprietario, per violazione e falsa applicazione dell'art.

999 c.c. e omessa applicazione del principio di cui all'art. 1602 c.c. in relazione alla titolarità della posizione passiva fatta valere in giudizio.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione, diversamente da quanto stabilito dalla Corte d'Appello, conferma l'orientamento di legittimità che riconosce la titolarità in capo agli eredi del locatore usufruttuario di restituire le somme versate in eccedenza dal conduttore, escludendo una responsabilità del nudo proprietario per debiti sorti anteriormente rispetto alla morte dell'usufruttuario.

QUESTIONI

La pronuncia in commento conferma che le eventuali somme corrisposte dal conduttore in eccedenza rispetto al canone di locazione, qualora il locatore usufruttuario sia deceduto, devono essere restituite dagli eredi di quest'ultimo e non dal nudo proprietario.

L'assunto dei giudici muove dal dettato normativo di cui all'**art. 999 c.c.**, il quale stabilisce che le locazioni concluse dell'usufruttuario sono opponibili al nudo proprietario, con la conseguenza che, cessato l'usufrutto, il conduttore mantiene il diritto di godimento anche nei confronti del divenuto pieno proprietario. La norma tuttavia non indica a chi il conduttore debba richiedere la restituzione di quanto versato indebitamente all'usufruttuario locatore.

Secondo la sentenza in commento, l'errore in cui è incorsa la Corte d'Appello, che ha stabilito che la ripetizione delle somme indebitamente versate spetta al proprietario, consiste nell'aver male interpretato due pronunce di legittimità che in passato si sono espresse sul punto, confermando invece una titolarità degli eredi dell'usufruttuario a rispondere dei debiti derivanti dal contratto di locazione.

Ci si riferisce in particolare alla **sentenza della Corte di Cassazione n. 17030 del 2015**, la quale – in una fattispecie simile a quella in esame – ha applicato le norme in materia di successione per statuire che sono gli **eredi** a subentrare nella responsabilità per il **debito sorto prima del decesso dell'usufruttuario**, mentre vi sarebbe una responsabilità del **nudo proprietario** per i **debiti sorti successivamente**. Secondo la cennata sentenza *“il rapporto contrattuale tra locatore e conduttore ha natura personale, sicché il primo non può opporre al locatore usufruttuario del bene (né i 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”*. Conformemente sul punto si è espressa altresì la sentenza della **Corte di Cassazione n. 14834 del 2016**.

La Cassazione opera pertanto una **netta distinzione temporale** tra debiti sorti prima e debiti sorti dopo il decesso dell'usufruttuario, laddove solo quest'ultimi rientrano nella responsabilità del nudo proprietario (come nel caso in esame). E ciò **nonostante quest'ultimo**

abbia dichiarato di voler subentrare nel contratto di locazione, posto che la successione del contratto avrebbe effetti *ex nunc* in forza dell'**art. 1602 c.c.**, norma che statuisce che il terzo acquirente deve rispettare la locazione dal giorno dell'acquisto dell'immobile locato.

Secondo la giurisprudenza della Corte di legittimità l'argomentazione del giudice di secondo grado, seppur fondandosi sul cennato orientamento giurisprudenziale, ha errato nell'aver ritenuto di poter "neutralizzare" gli effetti del fenomeno successorio derivante dal decesso dell'usufruttuario con la manifestazione di volontà, del divenuto pieno proprietario, di subentrare nel contratto di locazione.

La pronuncia in esame coglie quindi l'occasione di riaffermare che **il decesso del locatore funge da spartiacque tra due periodi temporali distinti**: 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.

Tale principio (i.e. di scissione cronologica degli effetti giuridici del rapporto) risulta confermato anche nell'ipotesi in cui locatore deceduto sia usufruttuario, in forza dell'opponibilità del contratto di locazione al pieno proprietario sancita dall'art. 999 c.c..



Seminari di specializzazione

MODELLO 231 E SICUREZZA SUL LAVORO

Scopri le sedi in programmazione >