

Obbligazioni e contratti

Trasferimento della cosa locata e sorte della fideiussione rilasciata al locatore

di Paolo Cagliari, Avvocato



Seminario di specializzazione
**RESPONSABILITÀ DEL COMMITTENTE NEI
CONTRATTI DI APPALTO**

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2021, n. 2711 – Pres. Graziosi – Rel. Gorgoni

Parole chiave: Locazione – Fideiussione – Vendita della cosa locata – Effetti – Surrogazione del terzo acquirente nel rapporto di garanzia – Condizioni

[1] Massima: *In tema di locazione, ove ricorrano i presupposti previsti dall'art. 1599 c.c., l'acquirente della cosa locata subentra ex lege, ai sensi dell'art. 1602 c.c., all'originario locatore anche nel rapporto obbligatorio di garanzia costituito tra quest'ultimo e il suo fideiussore, soltanto se tale obbligazione possa ritenersi derivante dal contratto di locazione (in quanto ne abbia costituito una clausola da esso inscindibile) e non sia venuta meno per specifiche intese tra le parti originarie, dovendosi altrimenti ritenere inoperante la detta surrogazione legale, giacché l'autonomia del contratto di fideiussione rispetto al contratto principale di locazione esclude che l'attribuzione della garanzia derivi di regola da quest'ultimo, per gli effetti previsti dal citato art. 1602 c.c., nonostante il carattere accessorio da cui è contraddistinta, tanto sul piano genetico quanto su quello funzionale.*

Disposizioni applicate: cod. civ., artt. 1263, 1599, 1602, 1936

CASO

Una società concedeva in locazione un immobile a destinazione commerciale e, a garanzia dell'adempimento degli obblighi del conduttore, le veniva rilasciata una fideiussione.

L'immobile era successivamente alienato e il terzo acquirente otteneva un decreto ingiuntivo per il pagamento di quanto dovuto in forza del contratto di locazione nei confronti sia del conduttore, sia dei fideiussori, i quali proponevano opposizione, sostenendo che il ricorrente

non era legittimato a fare valere la garanzia, non essendo subentrato nel contratto di fideiussione.

L'opposizione veniva respinta, ritenendosi che la natura accessoria della fideiussione rispetto all'obbligazione avente titolo nel contratto di locazione non consentisse di escludere la legittimazione dell'acquirente dell'immobile – subentrato al locatore – ad avvalersi della garanzia fideiussoria.

La decisione veniva riformata in appello, dal momento che, secondo i giudici di secondo grado, all'alienazione dell'immobile non si era accompagnata la cessione dei diritti derivanti dal contratto di fideiussione, mentre il fenomeno successorio delineato dall'art. 1602 c.c. si riferisce solo alle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione.

Avverso tale pronuncia veniva proposto ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione, pur dichiarando inammissibile il ricorso, ha ritenuto di affermare, nell'interesse della legge, il principio di diritto in base al quale dal trasferimento della proprietà della cosa locata deriva il subentro del terzo acquirente non solo nel contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1599 c.c., ma pure in quello di fideiussione, a condizione tuttavia che la sua conclusione sia avvenuta in adempimento di una clausola del contratto di locazione da esso inscindibile, dal momento che l'autonomia che contraddistingue il contratto di fideiussione sul piano genetico e funzionale impedisce di configurarlo di per sé come derivante dalla locazione ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 1602 c.c.

QUESTIONI

[1] I giudici di legittimità, in adempimento della funzione nomofilattica loro attribuita dalla legge, hanno ritenuto di dovere indicare un criterio guida per stabilire se, a fronte del trasferimento del contratto di locazione in conseguenza dell'alienazione della cosa locata, previsto dall'art. 1599 c.c., si trasferisca al terzo acquirente pure la garanzia personale che era stata rilasciata al locatore, per effetto di quanto disposto dall'art. 1602 c.c.

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza, la vendita dell'immobile locato determina, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c., la surrogazione nel rapporto di locazione del terzo acquirente, il quale subentra nei diritti e nelle obbligazioni del venditore-locatore, senza che sia necessario il consenso del conduttore, il quale conserva integra la sua posizione nel rapporto contrattuale, versando in una posizione di sostanziale indifferenza giuridica rispetto al soggetto cui deve pagare il canone. Tale subentro, dunque, attiene al complesso delle situazioni giuridiche aventi titolo nel (ovvero derivanti dal) contratto di locazione e riguarda solo quelle che non si sono già esaurite allorché esso si verifica, vale a dire al momento dell'acquisto della cosa locata da parte del terzo (non avendo, cioè, effetto retroattivo).

In linea generale, va poi tenuto conto del fatto che le garanzie sono accessori del credito, essendo destinate a subirne la sorte e a circolare insieme a esso.

Tratto peculiare della fideiussione (che, proprio per questo, si differenzia dalla garanzia autonoma) è la sua accessorietà rispetto all'obbligazione garantita, com'è reso evidente dal complesso delle norme che la disciplinano: in virtù del contratto di fideiussione, pertanto, all'adempimento della medesima obbligazione sarà tenuto sia il debitore originario, sia il fideiussore; di converso, il creditore garantito avrà diritto di rivolgersi, indifferentemente, all'uno o all'altro dei soggetti obbligati, venendo, di fatto, ad acquisire un ulteriore diritto credito nei confronti del garante, che si affianca a quello vantato verso il debitore principale (posto che la prestazione da adempiere rimane sempre unica).

Si tratta, dunque, di capire se nel perimetro applicativo dell'art. 1602 c.c. possa farsi rientrare, oltre al credito nei confronti del conduttore, pure quello che il locatore vanta verso il fideiussore, atteso che la surrogazione *ex lege* del terzo acquirente dell'immobile locato avviene in relazione al contratto di locazione e ai suoi accessori, per effetto della regola dettata dall'art. 1263 c.c.

I giudici di legittimità ammettono che non può darsi una risposta univoca al quesito se la garanzia fideiussoria dipenda o meno dal contratto di locazione, dovendosi fare riferimento al caso concreto, giacché la garanzia può essere assunta spontaneamente da parte del terzo, ovvero in adempimento di un obbligo espressamente previsto dal contratto di locazione a carico del conduttore (che, in questo senso, si sia impegnato a procurare il rilascio della fideiussione), senza diventare per ciò parte del contratto di fideiussione, cui rimane nondimeno estraneo.

D'altro canto, se, con la garanzia, il locatore mira a conseguire uno strumento che lo tenga indenne dall'inadempimento, da parte del conduttore, non solo dell'obbligo di pagamento del canone, ma pure di quelli ulteriori discendenti dal contratto (per esempio, l'obbligo di eseguire lavori attinenti alla cosa locata o di risarcire i danni a essa provocati), non si rientra più nello schema tipico della fideiussione, assumendo il negozio una funzione piuttosto assicurativa: venendo meno, in questo caso, il requisito dell'accessorietà, non può ritenersi che, assieme al contratto di locazione, si trasferisca al terzo anche il contratto di garanzia, salvo che le parti abbiano raggiunto un diverso ed espresso accordo sul punto.

Ritornando all'obbligazione fideiussoria, essa può essere parte integrante del contratto di locazione (perché contenuta in una clausola in esso indissolubilmente inserita e legata da un nesso di interdipendenza necessario, nell'economia generale dell'assetto di interessi delineato dalle parti), oppure essere assunta attraverso un distinto contratto, pur sempre collegato funzionalmente a quello di locazione.

Nel primo caso, l'acquirente, subentrato *ex lege* nella locazione, non può essere considerato terzo rispetto al negozio fideiussorio.

Nel secondo caso, invece, l'autonomia genetica dei due rapporti (confermata dal fatto che, pur assumendo lo stesso obbligo gravante sul debitore principale, il fideiussore si impegna personalmente nei confronti del creditore garantito, assumendo un'obbligazione avente una propria autonoma causa) fa sì che il contratto di fideiussione si ponga accanto a quello di locazione, che non lo incorpora: in questo modo, i due negozi, anziché fondersi, restano e continuano a rimanere distinti dal punto di vista oggettivo e soggettivo, potendosi solo configurare una forma di connessione giuridica.

Un conto, dunque, è l'accessorietà dell'obbligazione del fideiussore rispetto a quella del debitore principale, un conto è il collegamento che si viene a creare tra il contratto di fideiussione e quello di locazione (in cui ha titolo l'obbligo garantito).

Il fuoco dell'attenzione, pertanto, si sposta sul collegamento che si può instaurare tra i due contratti, visto che il locatore può essere indotto a concludere quello di locazione proprio in ragione della presenza della garanzia personale del terzo. Tale collegamento, che non è idoneo a elidere l'autonomia dei due contratti, non consente, tuttavia, di ritenere che, in difetto di un espresso accordo con il fideiussore, possa verificarsi la surrogazione dell'acquirente al locatore nella garanzia personale per effetto dell'art. 1602 c.c. (diversamente da quanto è a dirsi quando la prestazione della garanzia abbia costituito una clausola del contratto di locazione da esso inscindibile).

In effetti, il collegamento tra il contratto di locazione – da cui origina il debito principale – e quello fideiussorio non esprime un nesso economico o di scopo unificante la volontà delle parti contraenti di coordinare i negozi al fine di perseguire un fine comune, ulteriore e diverso rispetto a quello che potrebbero ottenere qualora i contratti fossero separati, dovendosi escludere l'applicabilità del principio (tipicamente discendente dalla teoria del collegamento negoziale) *simul stabunt simul cadent*.

In quest'ottica, deve concludersi che, qualora le parti non abbiano diversamente ed espressamente disposto, l'obbligo fideiussorio trova la propria fonte, ovvero la causa (cioè deriva, nell'ottica considerata dall'art. 1602 c.c.), dal contratto di locazione solo ove ne abbia costituito parte integrante.

Con l'ulteriore conseguenza che l'art. 1599 c.c., determinando una modificazione soggettiva del rapporto locatizio e producendo la sostituzione al creditore originario (il locatore) di un nuovo soggetto (il terzo acquirente), genera *ex lege* sulla fideiussione un effetto novativo dal lato attivo del rapporto obbligatorio, che, a propria volta, può essere evitato solo da una previsione espressa di segno contrario.

In definitiva, dal combinato disposto degli artt. 1599 e 1602 c.c. emerge che colui che acquista un bene locato subentra *ex lege* al locatore anche nell'obbligazione di garanzia di cui il dante causa era titolare se questa, costituendo una clausola inscindibile del contratto di locazione (e, così, derivando da esso), non sia venuta meno per effetto di specifici accordi raggiunti in proposito dalle parti; in caso contrario, ossia se la garanzia ha titolo in un accordo distinto dal

contratto di locazione, l'operatività della surrogazione legale di cui all'art. 1602 c.c. trova un limite nell'autonomia del contratto di fideiussione rispetto a quello di locazione, escludendosi che la garanzia derivi da quest'ultimo (per le finalità considerate dall'art. 1602 c.c.) dal punto di vista genetico e funzionale.

Seminario di specializzazione

RESPONSABILITÀ DEL COMMITTENTE NEI CONTRATTI DI APPALTO

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)