

L'obbligo di restituire la cosa locata (art. 1590 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1590 c.c. **Restituzione della cosa locata**

1590 [1] Il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

[2] In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione.

[3] Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

[4] Le cose mobili si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.

Riferimenti normativi: artt. 1587, 1591 c.c.; L. 27.7.1978, n. 392; L. 9.12.1998, n. 431.

Bibliografia: CATELANI, *Manuale della locazione*, 3^a ed., Milano, 2001; ID., *Manuale della locazione*, 2^a ed., Milano, 1997; CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Tratt. Rescigno, Gabrielli*, Torino, 2008; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972; TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di fondi urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 12, Torino, 2007.

Sommario: **1.** Cenni introduttivi. **2.** Il contenuto del vincolo restitutorio. **3.** La presunzione del buono stato di manutenzione al momento della presa in consegna della cosa. **4.** Inesatta riconsegna della cosa locata e diritto di rifiuto.

1. Cenni introduttivi

☛ Per espressa disposizione normativa, il conduttore è tenuto a restituire il bene oggetto della locazione nel medesimo stato in cui la ha ricevuta, e tale obbligazione, che sorge contestualmente all'accettazione in consegna della cosa stessa (→ C. 72/2008), diviene attuale al momento dello scioglimento del rapporto di locazione, da qualsiasi causa esso dipenda.

■ Si tratta di un vincolo qualificato, da dottrina autorevole, come avente carattere contrattuale (TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di fondi urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 12, Torino, 2007, 74). È pacifico comunque che essa viene in considerazione quale obbligazione autonoma rispetto all'obbligo di conservazione di cui all'art. 1587 c.c., la cui violazione può dar luogo all'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2931 c.c. ed al risarcimento del danno. Se-

guendo l'impostazione predominante, e quindi qualificando tale vincolo quale obbligazione contrattuale, soltanto il locatore può esigerne l'adempimento in quanto egli stesso è parte del rapporto negoziale, non quindi il proprietario, né il titolare di altro diritto reale (MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972, 477; TRIFONE, 495), con la conseguenza per cui, in caso di sublocazione, il soggetto legittimato a ricevere la consegna della res sarà soltanto il sublocatore (salva la speciale surroga di cui all'art. 1595, 3° co., c.c.). L'argomento del luogo dell'adempimento dell'obbligazione costituisce questione non pacifica, soprattutto per quanto concerne la restituzione dei beni mobili, per i quali alcuni sostengono che l'obbligazione debba essere adempiuta al luogo in cui si è avuta la consegna (TRIFONE, 75); per altri, invece, si deve aver riguardo al luogo in cui il contratto è stato concluso (TABET,

La locazione-conduzione, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972, 473); vi è anche un'opinione isolata (CATELANI, *Manuale della locazione*, 2ª ed., Milano, 1997, 286) per la quale la restituzione delle cose mobili va effettuata al domicilio del locatore, e quella degli immobili nel luogo in cui si trovano o tramite consegna delle chiavi al domicilio del locatore. Per il caso in cui quest'obbligo sia violato, si ritiene prevalentemente che il rimedio esperibile da parte del locatore consista nella domanda di risoluzione del contratto (PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980, 308).

Ai sensi della norma qui in esame, la responsabilità del conduttore (o dei conduttori, qualora siano più persone, trovando in tal caso applicazione le norme sulla solidarietà passiva) si verificherà nelle seguenti ipotesi: a) mancata riconsegna del bene al termine stabilito; b) tardiva riconsegna; c) deterioramento della cosa (TABET, 314). Per quanto riguarda i termini per la restituzione, si deve avere riguardo al combinato disposto degli artt. 1596-1597 c.c. Qualora al termine del contratto il bene locato presenti deterioramenti, ovvero si accerti una consistente immutazione rispetto alle sue caratteristiche originarie, incomberà sul conduttore l'onere di provare l'esclusione della sua responsabilità per danni (PROVERA, 312). Del resto, salva la facoltà di agire per il risarcimento del danno, il locatore potrà legittimamente rifiutarsi di riprendere in consegna il bene rilasciato in condizioni deteriori (PROVERA, 309; contrario però MIRABELLI, 487), o potrà ricevere in consegna la cosa e, successivamente, proporre azione contro il conduttore per il pessimo stato di manutenzione del bene.

🔗 La disposizione contenuta nell'art. 1590 c.c. enuncia una regola generale dalla quale discende l'obbligo, in capo al conduttore, di restituire la cosa avuta in godimento – ad esempio, mediante la riconsegna delle chiavi dell'immobile o con la incondizionata messa a disposizione del medesimo, anche senza che sia al riguardo necessaria la redazione di un relativo verbale (C. 5841/2004) – nello

stato in cui la ha ricevuta in consegna, fatta salva la possibilità di un deterioramento “normale” della cosa locata, conseguente all'uso corretto del bene (in conformità delle pattuizioni contrattuali) oppure alla vetustà (ex art. 1609 c.c.); deterioramento che rientra nella liceità giuridica del godimento e che, quindi, il locatore è tenuto a sopportare. Pertanto, nell'ipotesi in cui le parti abbiano pattuito che il conduttore è tenuto al risarcimento dei danni derivanti dal cattivo uso dell'immobile locato, non viene introdotta una limitazione di responsabilità rispetto al principio generale dettato dalla norma *de qua*, non potendo, un cattivo uso, essere conforme al contratto e, viceversa, non costituendo un danno risarcibile il normale deterioramento, salvo l'obbligo del conduttore di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione (C. 8312/1997). Si può, quindi, affermare che, nella generalità dei casi, se al momento della riconsegna l'immobile locato presenta danni eccedenti il normale deterioramento, incombe sul conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per ripristinare lo *status quo ante*, ma anche nel canone dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione ed il completamento di tali lavori, ciò senza che sia necessario che il locatore sia tenuto a provare di aver ricevuto richieste di terzi per la locazione rimaste insoddisfatte a causa dei lavori (→ C. 14608/2004; C. 6417/1998). In particolare, la giurisprudenza ha evidenziato che: l'obbligo di restituire la cosa locata sorge nel momento in cui il conduttore accetta la consegna (C. 2008/1972), dovrà esser adempiuto nel luogo dove essa è avvenuta (C. 265/1977) e configura un'ipotesi di responsabilità contrattuale (C. 2458/1977), avente ad oggetto un *facere* atipico (la restituzione della *res* locata), che va eseguito nei confronti del locatore, indipendentemente dalla circostanza che ne sia o meno il proprietario (C. 539/1997). Siffatta responsabilità, in ipotesi di cessione del contratto di locazione, si trasferisce in capo al cessionario (C. 12325/1997) e, comunque, ricade su chiunque abbia la disponibilità di fatto sulla

cosa, in base a un titolo non contrario a norme di ordine pubblico (→ C. 10627/1998; C. 539/1997). Perché il conduttore possa ritenersi esonerato da ogni responsabilità per danni all'immobile locato non è sufficiente la prova che il rapporto locatizio si risolve consensualmente prima dell'evento dannoso, dovendo costui altresì provare di aver restituito effettivamente l'immobile, in adempimento dell'obbligo posto a suo carico dall'art. 1590 c.c. (C. 5270/1996). Talvolta, però, si è riconosciuto che il conduttore non è obbligato al risarcimento se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, per particolari circostanze, al locatore non è derivato alcun danno patrimoniale, come nel caso in cui la restituzione fosse avvenuta per consentire la ristrutturazione dell'immobile sul cui costo il deterioramento non comporta alcuna incidenza economica (♣ C. 5328/2007; C. 9872/2005; C. 8751/1996). Di recente, la Suprema Corte ha precisato che, ad integrare l'adempimento dell'obbligazione del conduttore di rilascio dell'immobile locato all'atto dell'estinzione del rapporto di locazione, non è necessario che l'obbligazione sia eseguita nel rispetto di tutte le modalità descritte dall'art. 1590 c.c. (C. 580/2001).

L'obbligo di restituire la cosa locata secondo le condizioni di cui alla norma in commento, pur avendo natura contrattuale, non ha carattere sinallagmatico, essendo esso piuttosto una conseguenza della natura di contratto a termine, che è propria della locazione. Esso sorge pertanto alla scadenza della locazione stessa (C. 11189/2007).

2. Il contenuto del vincolo restitutorio

■ La restituzione deve avere ad oggetto lo stesso bene dato in locazione. Al fine di risalire alla situazione al momento della consegna è possibile far riferimento ad un atto scritto o notorio, o ad un verbale di consistenza che, qualora venga sottoscritto, assume il valore di una confessione (MIRABELLI, 481), od anche ad una prova testimoniale. Per quanto concerne poi la natura giuridica

della "descrizione", essa viene ritenuta una dichiarazione confessoria reciproca, che i contraenti si rendono sulle condizioni della cosa locata al momento della consegna. Anorché di regola dovrebbe esser redatto un verbale sottoscritto dalle parti, si ritiene che possa avere valore anche una descrizione orale, di cui si raggiunga la prova per testimoni (MIRABELLI, 482). In mancanza, soccorre la presunzione di buono stato di manutenzione, ai sensi del 2° co. della norma in commento **presunzione relativa** (o *iusuris tantum*) alla quale il conduttore può opporre la prova specifica di uno stato diverso, e che ha effetto sia a favore, che contro, entrambe le parti (MIRABELLI, 482). Pertanto, secondo quanto si è osservato in dottrina dottrina, la mancata descrizione dello stato originario della *res* locata potrebbe nuocere anche al locatore, ricadendo su di lui la prova delle eventuali alterazioni o innovazioni (MIRABELLI, 481). Infine, per ciò che concerne la norma di cui al 3° co., ci si potrebbe trovare *prima facie* dinanzi ad una disposizione priva di contenuto normativo nel caso in cui si rilevi che, se unica causa del deterioramento è la vetustà, non sussiste alcun nesso eziologico tra il comportamento del conduttore ed il deterioramento stesso. In ultima analisi, è opportuno precisare che il diritto del locatore al risarcimento del danno da inesatta riconsegna sussiste anche se non vi sia stata contestazione nel momento della restituzione (MIRABELLI, 482) e si prescrive nel termine ordinario. Nel caso di controversia, la mora restitutoria non è esclusa dalla mera resistenza in giudizio del conduttore, ferma restando la responsabilità processuale ai sensi dell'art. 96 c.p.c. in caso di opposizione a puro scopo dilatorio.

♣ Secondo la norma in commento, il conduttore adempie correttamente l'obbligo della riconsegna quando consegna la casa locata che presenta solo un deterioramento normale (♣ T. Modena, 10.7.2002), sempre che la consegna non sia avvenuta con colpo-ritardo (C. 9160/2002). Inoltre, laddove al termine del rapporto locatizio le parti non procedano contestualmente alla riconsegna

delle chiavi, alla verifica della condizioni dell'appartamento e degli eventuali danni arrecati dal conduttore, ciò non significa volontà abdicativa del diritto del locatore al risarcimento del danno (C. 10152/1993). In particolare, quando un immobile è destinato per contratto a più usi, comunque tutti rientranti nella stessa disciplina giuridica, è consentito al conduttore di utilizzare il bene anche per uno solo di essi, escludendosi l'applicazione dell'art. 80 l. eq. can., salvo patto contrario (C. 6319/1988). In tema di locazioni per uso abitativo soggette per la quantificazione del canone alla L. 27.7.1978, n. 392, una recente pronuncia giurisprudenziale ha chiarito che la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, a fine locazione, le conseguenze del deterioramento subite dalla casa per il suo normale uso (ad es. ponendo a suo carico la tinteggiatura delle pareti) è da ritenersi nulla ai sensi dell'art. 79 della stessa legge (C. 11703/2002).

3. La presunzione del buono stato di manutenzione al momento della presa in consegna della cosa

☛ Il dettato di cui al 2° co. della norma in esame è valido ed operante solo nel caso in cui non si sia anteriormente provveduto alla descrizione delle cose consegnate al conduttore (C. 3045/1957). Al fine di superare tale presunzione, che si applica a tutte le locazioni, di qualunque durata, il conduttore deve provare che le non buone condizioni dell'immobile all'inizio della locazione dipendevano dall'incuria del locatore nella manutenzione del bene (C. 14305/2005).

■ Trattasi di **presunzione relativa** (o *iuris tantum*) alla quale il conduttore può opporre la prova specifica di uno stato diverso.

4. Inesatta riconsegna della cosa locata e diritto di rifiuto

Tanto in dottrina quanto in giurisprudenza, si sostiene che il locatore ha diritto di rifiu-

tare la riconsegna della cosa nel caso in cui essa presenti gravi difformità rispetto alle condizioni nelle quali fu presa in consegna dal conduttore, o qualora sia affetta da lesioni. In tale circostanza, si ritiene che gravi sul conduttore l'obbligo di continuare a corrispondere il canone locatizio fino al momento in cui questi non proceda alla esatta consegna della cosa.

☛ In varie pronunce giurisprudenziali si è affermato che il locatore può rifiutare un'inesatta riconsegna e, in tal caso, il conduttore è tenuto al pagamento del corrispettivo fino al momento dell'esatto adempimento ai sensi dell'art. 1591 c.c. (C. 3210/1971), ma di recente la S.C. ha evidenziato che il principio desumibile dall'art. 1590 c.c., che legittima il locatore a rifiutare la riconsegna dell'immobile ed a pretendere il pagamento del canone fino alla rimessione in pristino, va coordinato con il principio di cui all'art. 1227 c.c., 2° co., secondo cui il creditore – in virtù della regola dell'ordinaria diligenza – ha il dovere di non aggravare con il fatto proprio il pregiudizio subito. Pertanto, il locatore – nel caso in cui il deterioramento dipenda da inadempimento del conduttore all'obbligo di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi dell'art. 1576 c.c. – non potrà rifiutare la riconsegna, ma potrà soltanto pretendere il risarcimento del danno cagionato all'immobile, comprendente le spese necessarie per la rimessione in pristino e per la mancata percezione del reddito nel periodo occorrente a tali lavori (C. 5600/2004); mentre potrà rifiutare la riconsegna della *res* locata nell'ipotesi in cui il conduttore non abbia adempiuto all'obbligo contrattuale di provvedere alle riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione o abbia, di sua iniziativa, apportato trasformazioni o innovazioni (☛ C. 16685/2002; C. 6856/1998).

CARLA BARTOLUCCI

I danni da ritardo nella restituzione della cosa (art. 1591 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1591 c.c. **Danni per ritardata restituzione**

1591 [1] *Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.*

Riferimenti normativi: artt. 1216, 1220, 1224, 1227 c.c.; L. 27.7.1978, n. 392; L. 9.12.1998, n. 431.

Bibliografia: ANGELINI ROTA, *Risarcibilità dei danni per ritardato rilascio della cosa locata*, in GC, 1954; CUFFARO (a cura di), *Le nuove locazioni abitative*, Milano, 2000; DE TILLA, *Ritardata restituzione del bene: al locatore la prova del maggior danno*, in *leD*, 2005, 4, 59; GIUDICEANDREA, *Locazioni e sublocazioni*, Milano, 1956; MICCIO, *La locazione*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Torino, 1967; PAOLICELI, *Disciplina delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitativo*, in NLCC, 1998; PATTI (a cura di), *Il nuovo diritto delle locazioni abitative*, Milano, 2001; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972; TAVASSI, *Commentario alla L. 31 marzo 1979, n. 93*, in NLCC, 1979; TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di immobili urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 12, Torino, 2007.

Sommario: **1.** Natura giuridica e contenuto della responsabilità. **2.** La costituzione in mora. **3.** La mora restitutoria. **4.** La prova del danno. **5.** La prescrizione. **6.** L'art. 1591 c.c. e il contratto di affitto. **7.** I danni per ritardata restituzione nella locazione di immobili urbani. **8.** La disciplina del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo secondo la L. n. 431/1998 (rinvio).

1. Natura giuridica e contenuto della responsabilità

La norma qui in esame contiene espressamente la sanzione del comportamento del conduttore il quale ritardi nella restituzione della cosa ricevuta in locazione.

☛ Trattandosi di un'obbligazione avente carattere contrattuale, anche l'azione per ottenere il risarcimento del danno sarà ascrivibile alla medesima natura giuridica, come si è affermato anche in giurisprudenza (C. 14624/2004).

■ Il disposto di cui al dettato normativo *de quo* integra una fattispecie conforme al principio generale per cui *mora perpetuat obligationem*, con la conseguenza per cui l'obbligazione del conduttore trae la sua origine nel precetto di cui all'art. 1218 c.c. (PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Ro-

ma, 1980, 319). Attribuendo carattere contrattuale all'obbligazione di pagamento del canone in capo al conduttore, si deve operare la distinzione tra tale debito che viene ad essere determinato sin dal momento della sua nascita in una espressione monetaria, e che quindi è certamente ascrivibile al novero dei debiti di valuta, in quanto tali governati dal principio nominalistico *ex art. 1277 c.c.*, e l'eventuale obbligo di risarcire il maggior danno patito dal locatore, vincolo per il quale, non essendo fin dal principio un debito di natura pecuniaria, ma traducendosi in un concreto e specifico ammontare monetario solo al momento della pronuncia giudiziale di liquidazione, si deve tener conto della svalutazione monetaria verificatasi nel periodo intercorrente tra il mancato rilascio e la liquidazione del danno (TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972, 476).

☛ Si riscontrano molteplici pronunce significative a favore della tesi secondo cui l'obbligo di pagare il corrispettivo convenuto fino alla data della riconsegna integra un debito di valuta di natura contrattuale (C. 23450/2004; C. 7546/2002; *contra*: C. 11759/2002 in cui si afferma che l'obbligo del conduttore di pagare il canone dopo la cessazione della locazione e fino al rilascio dell'immobile discende dalla legge e non dal contratto), analogo a quello di pagamento del canone di locazione e, come tale, non è suscettibile di **rivalutazione monetaria**, ma che produce interessi solo dal giorno della domanda, salvo il maggior danno *ex art.* 1591 c.c. ove se ne dimostri la sussistenza (C. 7670/1993). L'obbligazione di corrispondere il canone fino alla consegna effettiva del bene grava anche in capo al conduttore-comproprietario (C. 18524/2007). Si è poi evidenziato che in tale corrispettivo dovuto *ex art.* 1591 c.c. dopo la cessazione *de iure* del rapporto, fino alla riconsegna dell'immobile, si annoverano anche gli aumenti stabiliti dalle sopravvenute normative speciali, dal momento che l'indennizzo può essere sempre commisurato alla misura convenzionale o legale dei canoni per il periodo in cui si è protratta l'occupazione di fatto del bene, senza che la richiesta, da parte del locatore, di tali aumenti comporti la volontà, in capo allo stesso, di riattivare il rapporto di locazione (→ C. 9488/2007; C. 10644/2002). In caso di risoluzione del contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta della prestazione, è da escludersi l'operatività della norma qui in esame, dal momento che non si configura né il godimento, anche di mero fatto, dei beni già locati né la possibilità di una utilizzazione diretta o di un reimpiego, da parte del locatore, del bene medesimo nel periodo intercorrente tra la cessazione del contratto e la effettiva riconsegna del bene stesso (C. 17844/2007).

2. La costituzione in mora

☛ Il rimedio della costituzione in mora del conduttore che ritardi nella restituzione della cosa può essere esperito dal locatore sia me-

dante disdetta sia presentando una domanda giudiziale di risoluzione del contratto di locazione. L'obbligazione di riconsegna integra un vincolo avente ad oggetto un *facere* indivisibile, con la conseguente possibilità di applicare le norme che disciplinano tale categoria di obbligazioni. Pertanto, conformemente a ciò, la disdetta del rapporto locativo inviata ad uno soltanto degli eredi del conduttore defunto è idonea a costituire in mora tutti (C. 3413/1968). La costituzione in mora del conduttore, che determina il sorgere degli obblighi risarcitori di cui all'art. 1591 c.c., si determina altresì sia nel caso di risoluzione giudiziale del contratto (*ex art.* 1458, 1° co., c.c.) – ma in tal caso ai fini dell'emissione della sentenza costitutiva di risoluzione del contratto per morosità il giudice dovrà valutare la gravità dell'inadempimento del conduttore anche alla stregua del suo comportamento successivo alla proposizione della domanda, quale ad esempio la condotta solutoria tenuta in udienza (C. 6518/2004) –, sia nel caso di risoluzione di diritto (*ex art.* 1456 e 1457 c.c.), dal momento della proposizione della domanda e non da quello del suo accoglimento (C. 10115/1997). Viceversa, nel caso in cui sia il locatore a non ricevere in consegna il bene dal conduttore, quest'ultimo può costituirlo in mora con la complessa procedura di cui agli artt. 1209 e 1216 c.c. che ne comporta la liberazione dall'obbligo di pagamento del corrispettivo (C. 2086/2002). In mancanza di una tale offerta formale, unica in grado di costituire in mora il locatore, l'adozione da parte del conduttore di altre modalità serie, concrete e tempestive – quali ad esempio la convocazione per iscritto del locatore per consegnargli le chiavi dell'immobile e redigere il verbale di consegna – aventi valore di offerta reale non formale (*ex art.* 1220 c.c.), e sempreché non sussista un legittimo motivo di rifiuto da parte del locatore, è tuttavia idonea ad evitare la mora del conduttore (→ C. 2086/2002; C. 2419/1999). Si deve tuttavia osservare che, come è stato anche precisato dalla Suprema Corte, l'esclusione della mora del conduttore nella restituzione dell'immobile locato, per

effetto di una offerta non formale ai sensi dell'art. 1220 c.c., vale a preservarlo dalla responsabilità per il ritardo e, quindi, ad escluderne l'obbligo di corrispondere al locatore, a titolo risarcitorio, il "maggior danno", ma non esclude anche il pagamento del canone (ciò anche nel caso in cui il conduttore abbia smesso di utilizzare l'immobile secondo la destinazione convenuta), potendo il conduttore sottrarsi al pagamento solo attraverso la riconsegna dell'immobile o l'offerta formale ai sensi dell'art. 1216 c.c., con il risultato di costituire in *mora accipiendi* il locatore e liberarsi definitivamente della sua obbligazione (→ C. 1941/2003).

3. La mora restitutoria

☛ Il conduttore in ritardo nella riconsegna della cosa locata è tenuto, dalla data di cessazione del contratto, al pagamento del corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, che costituisce il parametro di riferimento per la quantificazione del danno minimo da risarcire. Tuttavia, la determinazione dell'importo dovuto a titolo di risarcimento viene in concreto correlato al danno effettivamente subito, e quindi al periodo di effettiva occupazione (→ C. 2525/2006, C. 8240/2003), in aggiunta al risarcimento del maggior danno subito dal locatore (C. 11843/1997). Si deve osservare che il credito che sorge per effetto del diritto al pagamento del corrispettivo convenuto fino alla riconsegna – costituendo una forma di risarcimento minima prevista dalla legge per la mancata disponibilità dell'immobile – prescinde dalla prova di un danno concreto al locatore (C. 6368/1995); al contrario, il maggior danno deve essere dimostrato dal locatore stesso. Il conduttore in mora, indipendentemente da qualsiasi prova fornita dal locatore, è pertanto tenuto a corrispondere al locatore un importo che viene quantificato avendo come parametro il **canone legale** (C. 4401/1986) – secondo le previsioni della legislazione speciale in tema di immobili urbani che ha integrato la disciplina codicistica (C. 10733/1993), compresi eventuali aumenti o adeguamenti del canone (C. 9464/1997) ed oneri accessori (C. 17201/

2002), rimanendo però in facoltà del giudice, in sede di condanna al rilascio, l'emanazione di una sentenza generica –, mentre nel caso in cui il locatore adduca di aver subito un danno ulteriore, costui dovrà fornirne la prova, ad esempio, dimostrando di non aver potuto vendere o affittare l'immobile. Quanto alla prova del maggior danno che ricade sul locatore, la giurisprudenza non è univoca. In alcune pronunce, la S.C. ha sostenuto che non sarà sufficiente una generica contestazione, incombando piuttosto sul locatore l'onere di fornire una prova rigorosa della sua sussistenza e del suo concreto ammontare (→ C. 4864/2000; C. 1645/2000; C. 4968/1997), ad esempio dimostrando l'esistenza di precise proposte di vendita o locazione ad un corrispettivo più elevato ovvero di altri concreti propositi di utilizzazione (→ C. 268/2005; C. 21581/2004; C. 14624/2004; C. 9545/2002). In altre sentenze, invece, si è ritenuta sufficiente la prova di una differenza fra il canone di mercato concretamente ottenibile e quello effettivamente percepito (→ C. 1032/1996; A. Bari, 4.3.2005, n. 191), o si è affermato che il maggior danno è desumibile, in virtù di presunzioni, dalla notoria insufficienza di alloggi abitativi ad equo canone (☛ C. 10115/1997); recentemente la Suprema Corte ha invece stabilito che la prova per presunzioni è a tal fine ammissibile ma le presunzioni (che devono essere gravi, precise e concordanti ai sensi dell'art. 2729, 1° co., c.c.) non possono essere invocate in astratto, al solo scopo di dimostrare l'esistenza di un maggior canone di mercato, ma devono essere idonee a fornire la prova che in concreto in capo al locatore si è verificato un danno derivante dalla condotta del conduttore (C. 13628/2004). La giurisprudenza ha inoltre chiarito che, qualora sia stato accertato che il conduttore abbia ingiustificatamente rifiutato di restituire l'immobile locatogli, costui non può addurre, quale giustificazione del ritardo, la pendenza del giudizio nel quale aveva infondatamente eccitato la proroga del contratto, ma deve risarcire i danni prodotti al locatore, in ossequio al principio di cui all'art. 1591 c.c. (C.

5086/1996). Il diritto del locatore al risarcimento del danno da ritardata consegna non può essere inficiato né dalla circostanza che il giudice – ai sensi dell'art. 56, L. 27.7.1978, n. 392 – abbia stabilito un termine di consegna per la fase esecutiva successivo alla scadenza del rapporto (→ C. 5798/1998; C. 8662/1991), né dalla legislazione contingente che incida sull'attuazione della sentenza di sfratto (C. 10032/1998), o che sospenda l'esecuzione degli sfratti (C. 4420/1977). La mora del conduttore è esclusa nel caso in cui egli stesso abbia, nel termine previsto, realizzato un'offerta non formale ai sensi dell'art. 1220 c.c. In tal caso, questi non dovrà corrispondere al locatore a titolo risarcitorio il "maggior danno", ma solo il normale canone, e ciò anche nel caso di mancato uso dell'immobile (C. 1941/2003).

4. La prova del danno

☛ Il ritardo nella riconsegna obbliga il conduttore a pagare una somma pari al corrispettivo convenuto per ottenere il quale non occorre al locatore fornire la prova del danno subito (C. 2328/2000; C. 6291/1995), ricadendo sul conduttore l'onere di dimostrare l'avvenuto pagamento e l'effettiva restituzione del bene locato (C. 9199/2003). Sul locatore grava, invece, l'onere della prova relativa alla richiesta di risarcimento del danno ulteriore, che va provato in concreto dal locatore «secondo le regole ordinarie» (così C. Cost., 9.11.2000, n. 482). Ciò significa che la prova di tale danno si sostanzia nell'onere, da parte del locatore, di dimostrarne tanto la sussistenza quanto il suo concreto ammontare, non essendo tuttavia egli stesso a fornire prova del dolo o della colpa del conduttore il quale, per esimersi da responsabilità, è tenuto a dimostrare che il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile (C. 6291/1995). Più precisamente, in alcuni casi si è affermato che il **maggior danno** che il locatore assuma di aver subito per effetto della morosità del conduttore e del mancato tempestivo rilascio dell'immobile locato, trovando la sua origine

in una fonte di responsabilità *ex contractu*, richiede – da parte del locatore – una prova rigorosa della sua sussistenza e del suo concreto ammontare (→ C. 4864/2000; C. 1645/2000; C. 4968/1997). L'obbligo risarcitorio non sorge, infatti, automaticamente in virtù dell'astratta utilizzabilità dell'immobile a fini locativi, dovendo piuttosto essere accertato in relazione alle concrete caratteristiche dell'immobile, affinché si possa procedere alla verifica della sussistenza di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, ravvisabile qualora quest'ultimo dimostri di non averlo potuto concedere in locazione o alienare a condizioni vantaggiose (→ C. 7499/2007; C. 268/2005; C. 21581/2004; C. 14624/2004; C. 13628/2004; C. 9545/2002; C. 10485/2001; C. 1133/1999; C. 4968/1997; C. 6359/1995; C. 7670/1993). Tuttavia, appare opportuno osservare che la stessa S.C., in altre pronunce, ha ritenuto non necessario, ai fini del raggiungimento della prova del maggior danno, quella di una "specificata" trattativa locativa ad un canone maggiore di quello percepito, ritenendo sufficiente la prova di una differenza fra il canone di mercato concretamente ottenibile e quello effettivamente percepito (C. 1032/1996). Tale prova, si è sostenuto in alcuni casi, può essere data anche per presunzioni, sempre che queste presentino i requisiti previsti dall'art. 2729, 1° co., c.c. e consentano di ritenere dimostrato il fatto ignoto, tenuto conto che le presunzioni sono da considerare gravi, precise e concordanti sia quando il fatto da provare segua quelli noti in modo necessario, secondo logica, sia quando da essi derivi nella normalità dei casi (C. 14624/2004; nello stesso senso anche C. 13628/2004). Con riguardo ad un particolare caso di specie, concernente una circostanza in cui il locatore di un immobile ad uso promiscuo, abitativo e commerciale aveva convenuto un canone inferiore alla misura legale prevista per l'uso abitativo dall'art. 12, L. n. 392/1978, la S.C. ha affermato che il locatore assolve l'onere probatorio del maggior danno derivatogli a causa della mora nella restituzione da parte del conduttore e per il periodo in cui

quest'ultimo ha continuato a godere dell'immobile, anche ricorrendo alle presunzioni, quale quella desumibile dalla notoria insufficienza di alloggi abitativi ad equo canone (♣ C. 10115/1997). In tal senso, si riscontra anche qualche recente pronuncia di merito nella quale si è posto in risalto il rilievo per cui l'accertamento in concreto della lesione subita dal patrimonio del locatore non esige in via necessaria ed esclusiva la prova dell'esistenza di ben precise proposte di locazione o di acquisto, o di altri propositi di utilizzazione, spettando al giudice quantificare, in virtù di una valutazione complessiva, anche equitativa, delle risultanze istruttorie, il valore patrimoniale della disponibilità dell'immobile sottratta al locatore per il tempo in cui si è protratta la mora nel rilascio da parte del conduttore (T. Firenze, 2.5.2003). Da ultimo si nota come, pur in assenza di una prova specifica e non essendo determinato il danno, sia possibile una condanna generica del conduttore al risarcimento, dal momento che il ritardo nella riconsegna della *res* locata, da parte del conduttore, integra un comportamento antiggiuridico potenzialmente lesivo del patrimonio del locatore (→ C. 9160/2002; C. 6923/1998; C. 7670/1993; C. 2460/1991) ed è possibile anche una **liquidazione equitativa** (→ C. 3327/2002; C. 10270/1994; C. 891/1986, *contra* C. 6291/1995), pur facendosi di norma riferimento, per la liquidazione del maggior danno, ad alcuni indici significativi, quali i valori di mercato (C. 10023/2004), la particolare dislocazione dell'immobile ecc. (→ C. 1133/1999; C. 1032/1996), o utilizzandosi quale parametro per determinare la somma che deve essere corrisposta a titolo di risarcimento la differenza tra il canone effettivamente pagato e quello che il locatore avrebbe potuto ottenere da un nuovo contratto di locazione (C. 3533/1991).

Qualora il danno da ritardata restituzione sia stato previamente determinato con apposita **clausola penale**, questa deve esser corrisposta anche se il danno sia dipeso da vicende dilatorie dovute a termini fissati in sentenza per l'esecuzione e graduazione dello sfratto o

a proroghe e sospensioni *ex lege* dello stesso (→ C. 9698/1998; C. 10887/1993).

E', altresì, meritevole di una seppur breve notazione una recente sentenza che ha dichiarato ammissibile in appello la domanda del locatore volta ad ottenere il pagamento dei canoni maturati dopo la sentenza impugnata a titolo di danni da ritardata restituzione *ex art.* 1591 c.c., qualora nel giudizio di primo grado si era chiesto solo il pagamento di quelli già scaduti, ciò in quanto i canoni locatizi sono da considerarsi frutti civili (C. 16089/2003).

■ In senso conforme all'orientamento giurisprudenziale, ritenendo quindi necessaria, da parte del locatore, solo la prova del danno ulteriore, e rimanendo dovuto il corrispettivo anche se il locatore non prova di aver subito alcun danno, si è espressa anche la dottrina (TABET, 480). In particolare, la colpa del conduttore per il ritardo nella riconsegna sarebbe presunta, non potendo il conduttore esperire la prova negativa sull'*an* e sul *quantum* del danno subito dal locatore (PROVERA, 319), ma dovendo provare, per esimersi da responsabilità, che il ritardo è stato dovuto a circostanza a lui non imputabile. In tal ultimo caso, però, se il conduttore continua a godere o comunque a trarre qualche vantaggio dalla locazione, il locatore potrà agire nei suoi confronti per indebito arricchimento. L'onere della prova del maggior danno ricade, invece, interamente sul locatore ed è inteso in modo rigoroso, non essendo sufficiente che il locatore dimostri il divario tra equo canone e il notorio valore di mercato. Si sottolinea, inoltre, che la norma *de qua* stabilisce una forma di liquidazione *ex lege* del danno sofferto dal locatore, applicabile in via analogica anche ad altre figure contrattuali, quali ad es. il noleggio, e si collega ad un termine prescrizione di cinque anni (PROVERA, 321).

5. La prescrizione

♣ A fronte del carattere contrattuale dell'azione che viene esperita al fine di domandare il risarcimento danni *ex art.* 1591 c.c., il diritto di cui è titolare il locatore è sottoposto

alla prescrizione ordinaria decennale (C. 1672/1964).

6. L'art. 1591 c.c. e il contratto di affitto

☞ Poiché tra le norme codicistiche in materia di locazione e quelle in materia di affitto intercorre il rapporto di specialità, in forza del quale, qualora una fattispecie in materia di affitto non conosca una propria disciplina ad essa si applicano le norme generali sulla locazione di cose, la violazione, in capo all'affittuario, dell'obbligo di restituire all'affittante l'azienda per scadenza del termine comporta il sorgere della responsabilità ex art. 1591 c.c., in quanto non è stata dettata specificamente per l'affitto una norma *ad hoc* (→ C. 14710/2006; C. 993/2002; C. 2964/2002).

7. I danni per ritardata restituzione nella locazione di immobili urbani

■ In seguito alla elaborazione della disciplina speciale sulla locazione di immobili urbani (artt. 36, L. 23.5.1950, n. 253, e 4, 8° co., L. 26.11.1969, n. 833), si è posto in dottrina il problema di verificare l'operatività o meno del disposto di cui all'art. 1591 c.c. per tale categoria di locazioni. Si deve in primo luogo osservare che, disponendo l'appena richiamato art. 36 che il conduttore, fino alla data fissata per l'esecuzione dello sfratto e durante il periodo di proroga dello stesso, è tenuto alle obbligazioni che gli incomberebbero vigente il contratto di locazione, si potrebbe considerare tale norma abrogatrice e sostitutiva di quella qui in esame. Qualora si ritenga avvenuta tale sostituzione, al locatore sarebbe fatto divieto di chiedere al conduttore gli ulteriori danni; viceversa, se si ritenga che l'art. 36 ha solo una funzione di integrazione del disposto di cui all'art. 1591 c.c., si confermerà l'obbligo del conduttore di pagare il canone anche durante la procedura esecutiva e di risarcire il danno. La questione è stata al centro di numerosi dibattiti in ambito dottrinario all'esito dei quali contemporaneamente ci si è espressi in senso favorevole all'applicazione dell'art. 1591 c.c. anche agli immobili in regime di vincolo (GIUDICEAN-

DREA, *Locazioni e sublocazioni*, Milano, 1956, 175), e si è affermato il carattere sostitutivo dell'art. 36, determinando a carico del conduttore in mora nel rilascio l'obbligo del pagamento del canone e del risarcimento dei danni (in tal senso, già ANGELINI ROTA, *Risarcibilità dei danni per ritardato rilascio della cosa locata*, in GC, 1954, I, 543). È sorta una questione analoga con riguardo alla disposizione di cui all'art. 4, 8° co., L. 26.11.1969, n. 833, nel quale si prevede che durante il periodo di graduazione e di proroga il conduttore è tenuto al pagamento di un corrispettivo uguale a quello indicato nel contratto di locazione. Questa disposizione sembra risolvere il problema dei canoni, lasciando aperta la questione relativa ai danni, per i quali la dottrina era favorevole a ritenere il conduttore in mora fino al momento in cui avrebbe dovuto consegnare la cosa locata e, dunque, anche durante il tempo dell'esecuzione (TABET, 863). Il problema è venuto nuovamente in evidenza con l'art. 56, L. 27.7.1978, n. 392, che ha abolito la procedura di graduazione e di proroga degli sfratti, prevedendo che il giudice, contestualmente al provvedimento con il quale dispone il rilascio dell'immobile, fissa anche la data dell'esecuzione, entro un termine di sei mesi o, in casi eccezionali, di dodici mesi dalla data del provvedimento, tenuto conto delle condizioni del conduttore e del locatore. Secondo la dottrina, l'art. 56 ha introdotto, sul piano sostanziale, un vero e proprio termine di adempimento per la riconsegna, prima della scadenza del quale il conduttore non risponde dei danni per ritardata consegna, restando a suo carico soltanto l'obbligo di pagamento dell'intero canone e degli oneri accessori, secondo la previsione di cui all'art. 4, D.L. 30.1.1979, n. 21 (conv. con mod. in L. 31.3.1979, n. 93) (TAVASSI, *Commentario alla L. 31 marzo 1979, n. 93*, in NLCC, 1979, 661; TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di immobili urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 12, Torino, 2007, 498). La presunzione legale di inimputabilità del ritardo nella riconsegna sino alla data fissata dal giudice cessa, ovviamente, alla scadenza del termine

giudiziale, pertanto, a partire da tale data, se il conduttore non ha ancora ottemperato all'obbligo di rilascio, si applicherà in pieno l'art. 1591 c.c. La disposizione in oggetto si applica indipendentemente dal fatto che il locatore abbia o meno provveduto a curare l'esecuzione dello sfratto, costituendo esso una sua facoltà e non certo un obbligo.

☛ La giurisprudenza, d'altro canto, ritiene che in ogni caso la durata del giudizio avente come oggetto la restituzione dell'immobile (C. 5086/1996), o le vicende dilatorie eventualmente dovute a termini giudizialmente fissati per l'esecuzione dello sfratto o a proroghe e sospensione *ex lege* della stessa, non esimano il conduttore né dal pagamento del corrispettivo convenuto, né tanto meno dal maggior danno subito dal locatore a titolo di responsabilità contrattuale per il ritardato adempimento dell'obbligo di riconsegna (C. 5927/1995). La S.C. ha, infatti, evidenziato come la mora non venga esclusa laddove la data di rilascio dell'immobile venga fissata dal giudice in epoca successiva alla data di scadenza legale o convenzionale *ex art.* 56, L. 27.7.1978, n. 392, o venga prorogato lo sfratto in base alle leggi speciali di graduazione degli sfratti che, senza eliminare la mora, tendono unicamente a consentire al conduttore il reperimento di una sistemazione idonea (→ C. 10560/2002; C. 4429/1989). In particolare, con riferimento alla disciplina degli immobili adibiti ad uso non abitativo, la giurisprudenza ha precisato che l'art. 2, D.L. 25.9.1987, n. 393 (conv., con mod., in L. 25.11.1987, n. 478) – sottoposto ben due volte al vaglio della Consulta, la prima volta uscendone indenne (C. Cost., 24.1.1989, n. 22), la seconda, invece, venendo dichiarato incostituzionale «nella parte non dispone che l'onere dall'obbligo risarcitorio di cui all'art. 1591 c.c. in favore del conduttore di immobile non abitativo non si applica all'ipotesi di comprovata insussistenza della difficoltà di reperire altro immobile idoneo» (C. Cost., 1.4.1992, n. 149) – non preclude la condanna generica al risarcimento di esso, essendo senza dubbio antigiridica, oltreché potenzialmente produttiva di danno (sempre

che ne sussistano gli estremi in termini di nesso di causalità, effettività ecc.), la condotta del conduttore che non restituisce l'immobile alla scadenza (→ C. 13094/1997; C. 4467/1994). In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, va altresì segnalato il contrasto di giurisprudenza in tema di aree nude destinate ad usi commerciali, esprimendosi alcune pronunce nel senso di ritenere applicabili gli artt. 27 ss., L. 27.7.1978, n. 392, altre escludendolo (C. 1942/1985). Infine, sempre con riferimento alla locazione non abitativa, in virtù dell'art. 34, L. 27.7.1978, n. 392, secondo cui l'esecuzione del provvedimento di rilascio dopo la cessazione del rapporto locatizio è condizionata al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, si è ritenuto sussista un rapporto di interdipendenza fra le reciproche obbligazioni contrattuali delle parti – l'una, ricadente sul conduttore, avente ad oggetto la restituzione dell'immobile; l'altra, ricadente sul locatore, di versamento della suindicata indennità (sempreché l'altro contraente non sia un mero conduttore in fatto, quale è colui che abbia ottenuto la locazione dell'immobile da precedente conduttore rimasto nel godimento della *res locata* nonostante l'ordine di rilascio, in tal senso, C. 667/1998) –, entrambe inesigibili in mancanza del contemporaneo adempimento ad opera della controparte (C. 9747/1996). Ne consegue l'esclusione della mora del conduttore *ex art.* 1591 c.c. (C. 11761/2002) e di quella del locatore *ex art.* 1224 c.c., in quanto entrambi i rifiuti ad adempiere trovano titolo giustificativo nella legge (C. 2910/1996). In particolare, la Suprema Corte ha affermato che il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda l'indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo dovuto in corso di contratto, e non al risarcimento del maggior danno (→ C. 19322/2004; C. 14814/2004; C. 1177/2000; A. Genova, 19.7.2004). Di diverso avviso al tra parte della giurisprudenza, secondo cui se, pur in assenza del pagamento dell'inden-

nità di avviamento, persista il godimento dell'immobile, si configura un'occupazione abusiva che dà luogo ad un'ipotesi risarcitoria ai sensi dell'art. 2043 c.c. (C. 6270/1997; *contra* C. 7288/1996 e C. 10820/1995). In pendenza del pagamento dell'indennità di avviamento da parte del locatore, il conduttore può tuttavia esimersi dal pagare i canoni fino alla riconsegna se abbia cessato di utilizzare l'immobile e si limiti a detenerlo a seguito di regolare offerta formale ai sensi degli artt. 1216 e 1209 c.c. (ossia, notifica a mezzo ufficiale giudiziario) o di offerta non formale illegittimamente rifiutata dal locatore (→ C. 6090/2002). Per quanto riguarda invece la locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, la maggiorazione del 20% che il conduttore è tenuto a corrispondere, oltre al canone mensile, durante il periodo di sospensione dell'esecuzione degli sfratti a norma dell'art. 1 *bis*, D.L. 30.12.1988, n. 551, costituendo risarcimento del danno da inadempimento, è dovuta indipendentemente dalla richiesta del locatore (C. 12527/2000). Infine, è bene precisare che l'art. 7, 2° co., D.L. 30.12.1988, n. 551, convertito in L. 21.2.1989, n. 61 – ove si prevede che, nelle ipotesi in cui la data fissata nel provvedimento per il rilascio del bene ricada nel periodo di sospensione dell'esecuzione di tali provvedimenti indicato dal 1° co., il locatore debba esser compensato della ritardata eseguibilità del rilascio con il pagamento del doppio del canone –, non ha inteso sopprimere la tutela assicurata al conduttore dall'art. 34, L. 27.7.1978, n. 392, e pertanto deve ritenersi applicabile nelle sole ipotesi in cui l'esecuzione del rilascio abbia trovato ostacolo esclusivo nella sospensione, di carattere generale e temporaneo, di tutti i provvedimenti di rilascio di cui all'art. 7, 1° co., e non anche nei casi in cui l'esecuzione del rilascio non avrebbe potuto comunque avere luogo a causa del mancato pagamento dell'indennità di avviamento (C. 5098/1999; *contra* C. 12419/1998; C. 3813/1995). Ad ogni modo, la quantificazione legale del danno subito dal locatore per il mancato rilascio dell'immobile da parte del conduttore di cui all'art. 7, 2° co., ossia il doppio dell'ultimo

canone corrisposto, secondo l'interpretazione datane dalla C. Cost., 9.11.2000, n. 482, deve essere interpretata restrittivamente come applicabile solo al periodo di sospensione legale dell'esecuzione degli sfratti stabilita nel 1° co. dell'art. 7, mentre per il periodo successivo torna ad applicarsi la disciplina generale di cui all'art. 1591 c.c. (C. 11000/2003).

8. La disciplina del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo secondo la L. n. 431/1998 (rinvio)

■ Com'è noto, nel 1998 è intervenuta una nuova disciplina organica del settore, la L. 9.12.1998, n. 431, che ha in gran parte abrogato la normativa precedente, predisponendo una nuova regolamentazione del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo. In particolare, agli artt. 6 e 7 della normativa *de qua* si è prevista una diversa regolamentazione per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi prima o alla data dell'entrata in vigore della legge e per quelli emessi dopo. Rispetto ai primi, si è stabilita in via transitoria la sospensione delle esecuzioni per un periodo di centoottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge (durante tale periodo il conduttore ed il locatore avviano, anche tramite le rispettive organizzazioni di categoria, trattative per la stipulazione di un nuovo contratto in base alle procedure indicate nell'articolo), trascorso tale periodo senza che si sia realizzato un accordo per il rinnovo della locazione, i conduttori interessati, entro trenta giorni dalla scadenza, possono chiedere al tribunale che sia nuovamente fissato il termine per l'esecuzione. Riguardo ai provvedimenti esecutivi di rilascio emessi dopo l'entrata in vigore della legge, si prevede che il conduttore possa chiedere al tribunale, una sola volta, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione entro sei mesi (PAOLICELLI, *Disciplina delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitativo*, in *NLCC*, 1998, 1051 ss.).

☛ Durante i suddetti periodi di sospensione delle esecuzioni, e comunque fino all'effettivo rilascio, i conduttori sono tenuti a corri-

spondere, ai sensi dell'art. 1591 c.c., una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente; maggiorazione che va applicata non solo al periodo di sospensione *ope legis* dell'esecuzione del rilascio previsto dall'art. 1, D.L. 30.12.1988, n. 551, ma per tutto il periodo di protratta occupazione dell'immobile, fino all'effettivo rilascio (T. Genova, 11.5.2005, n. 2371). Secondo l'art. 6, 6° co. – disposizione che, quale norma di interpretazione autentica, è stata ritenuta applicabile anche ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della L. n. 431/1998 (C. 14624/2004) –, all'importo così determinato si applicherà una maggiorazione del venti per cento del canone di locazione. La corresponsione di tale maggiorazione esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno *ex art.* 1591 c.c. Qualora il conduttore sia inadempiente, decade dal beneficio della sospensione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio, salvo quanto previsto dall'art. 55, L. 27.7.1978, n. 392. Tuttavia, in virtù della recente dichiarazione di incostituzionalità (C. Cost., 9.11.2000, n. 482) *in parte qua* dell'art. 6 della suddetta legge (perché stabiliva appunto l'obbligo di corresponsione da parte del conduttore delle somme suindicate sino all'

l'affettivo rilascio dell'immobile e non soltanto per il periodo di sospensione *ope legis* secondo il quadro normativo attuale), la quantificazione legale del danno che il conduttore dovrà corrispondere al locatore ai sensi dell'art. 1591 c.c. è quella determinata con la maggiorazione del canone nella misura del quinto, oltre aggiornamenti Istat e oneri accessori e tale importo sarà dovuto per tutto il periodo di sospensione e sino all'effettivo rilascio. Ciò, però, con la precisazione che: per il periodo sino al termine della sospensione *ope legis* dalle esenzioni o per quello fissato dal giudice (*ex art.* 56, L. 27.7.1978, n. 392) la corresponsione dell'ultimo canone, maggiorato nei suddetti termini, esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno *ex art.* 1591 c.c., pur in caso di prova del maggior danno, mentre per il periodo intercorrente tra la scadenza della sospensione *ope legis* e la data dell'effettivo rilascio il legislatore può pretendere il risarcimento del maggior danno, ove provato (C. 15621/2002). La norma di cui all'art. 6, 6° co., L. n. 431/1998, in tema di determinazione forfettaria del risarcimento del danno da occupazione illegittima degli immobili nella misura massima del 20% del canone di locazione, escluso ogni altro risarcimento *ex art.* 1591 c.c., è una norma eccezionale, di efficacia temporanea, retroattiva ed immediatamente applicabile ai giudizi in corso (→ C. 10836/2007; C. 8502/2003).

CARLA BARTOLUCCI

I miglioramenti della cosa locata (art. 1592 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1592 c.c. **Miglioramenti**

1592 [1] *Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.*

[2] Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore.

Riferimenti normativi: artt. 1587, 1590 c.c.; L. 27.7.1978, n. 392; L. 9.12.1998, n. 431.

Bibliografia: CATELANI, *Manuale della locazione*, 3^a ed., Milano, 2001; CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Tratt. Rescigno, Gabrielli*, Torino, 2008; ID. (a cura di), *Le locazioni ad uso di abitazione*, Torino, 2000; ID. (a cura di), *Le nuove locazioni abitative*, Milano, 2000; GUARINO, *Locazione*, in *Tratt. Grosso, Santoro Passarelli*, Milano, 1965; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980; S. REZZONICO, M. REZZONICO, *Manuale delle locazioni*, Milano, 2001; RIBERA, *Le locazioni immobiliari*, Milano, 1993; TABET, *Locazione in generale*, in *NN.D.I.*, IX, Torino, 1982; ID., *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972; TRIFONE, *Locazione: disposizioni generali e locazioni di immobili urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 12, Torino, 2007; VITALI, *Della locazione*, in *Comm. De Martino*, Novara, 1975.

Sommario: 1. Nozione di miglioramenti. 2. Il consenso del locatore. 3. Indennità. 4. Compensazione con i deterioramenti. 5. La disciplina degli immobili urbani.

1. Nozione di miglioramenti

☞ Si ascrivono al concetto giuridico di miglioramenti tutte quelle opere che vengano compiute mediante trasformazioni o sistemazioni diverse della cosa avuta in locazione, e che siano tali da apportare ad essa un aumento di valore, determinandone un durevole incremento del godimento, della produttività e della redditività, senza che il risultato di tali opere acquisti una rilevanza autonoma, indipendente ed individuale rispetto alla cosa alla quale va ad incorporarsi (→ C. 13070/2004; C. 4871/1998). Qualora il conduttore abbia effettuato delle addizioni, ed il locatore abbia prestato il proprio consenso, quest'ultimo non può pretenderne la rimozione nel caso in cui esse non siano separabili senza nocumento della cosa locata e, qualora le addizioni stesse comportino un incremento di valore della cosa e costituiscano quindi un miglioramento, il conduttore ha diritto alla indennità ex art. 1592 c.c. (C. 6094/2006).

■ La dottrina, sulla scorta della Relazione al codice civile (n. 693) considera miglioramenti quei mutamenti della cosa locata di carattere intrinseco, che la rendono maggiormente produttiva di vantaggi e ne elevano l'aspetto esteriore, la qualità, la funzio-

nalità e persino lo stato di manutenzione. In particolare, si sottolinea che i miglioramenti rappresentano un accrescimento qualitativo della natura intrinseca della cosa, a differenza delle addizioni, che costituiscono un incremento estrinseco quantitativo (TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972, 574); altra differenza risiede inoltre nel fatto che i miglioramenti non sono separabili dalla cosa, mentre le addizioni possono essere eliminate, riportando la cosa allo stato *quo ante*, in quanto l'elemento ulteriore ed accessorio non si fonde con la *res* locata, né perde la sua individualità. Sinteticamente, i requisiti atti ad individuare l'esatta nozione di miglioramento si possono così enucleare: a) il miglioramento deve essere obiettivo, ossia percepibile in modo oggettivo, non soggettivo, né presunto; b) non costituisce miglioramento l'intervento meramente manutentivo, o preordinato ad eliminare guasti o danni insorgenti, consistendo questo nel regime previsto per la piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576, 1609, 1610 c.c. o in quello previsto dall'art. 1577 c.c., 2° co., per le riparazioni urgenti (TABET, *La locazione-conduzione*, 574; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*).

ca, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980, 324); c) né è tale l'incremento materiale, che si risolve in un'addizione (TABET, *La locazione-conduzione*, 575). In particolare, si è affermato che costituisce miglioramento l'attività materiale che ha come risultato un incremento economico della cosa locata (MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972) che, a differenza dell'addizione – mera aggiunta materiale –, si sostanzia in un'attività diretta a sostituire una parte della cosa con altra migliore (TABET, *La locazione-conduzione*, 576). Qualora, poi, un'addizione assuma anche i caratteri del miglioramento, si applicherà il combinato disposto degli artt. 1592-1593 c.c. Invece, ove si superino i suindicati limiti alla configurabilità dei miglioramenti, il conduttore potrebbe incorrere nella violazione dell'art. 1587, n. 1, c.c., secondo cui il conduttore deve usare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia e servirsene per l'uso determinato nel contratto, con conseguente inadempimento contrattuale, suscettibile di condurre alla risoluzione del contratto (TABET, *La locazione-conduzione*, 574).

2. Il consenso del locatore

☞ Secondo la disposizione in esame – considerata dalla giurisprudenza norma derogabile, seppur dettata nell'interesse del conduttore (→ C. 6158/1998; C.192/1991; C. 1126/1985) –, è facoltà del conduttore di apportare alla cosa locata quelle migliori od innovazioni che non ne mutino la natura e la destinazione pattuita (C. 9744/1996), ma solo se il locatore ha prestato il suo consenso il conduttore ha diritto ad un'indennità corrispondente alla minor somma *inter expensum et meliorandum*, facoltà che va necessariamente esercitata al momento della riconsegna della *res* locata (C. 2777/2003), quando può operarsi una utile comparazione tra importo delle spese sostenute dal conduttore ed aumento di valore conseguito dall'immobile (C. 11551/1998). Se poi le parti, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, derogano alla disciplina legale

di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., pattuendo l'obbligo del locatore di rimborsare le spese occorrenti per le corrispondenti opere, il relativo debito non cambia la natura che gli attribuisce la legge, dovendosi calcolare in base all'integrale valore di esse, modificandosi, pertanto, solo il criterio legale della minor somma tra speso e migliorato (C. 4608/1997). In particolare, per quanto riguarda il 1° co., la giurisprudenza ha evidenziato che il diritto all'indennizzo presuppone il **consenso** del locatore, non essendo sufficiente la sola conoscenza o la mancata opposizione del locatore all'iniziativa comportante il miglioramento (→ C. 5637/1997; C. 10884/1993). Il consenso del locatore deve essere inequivoco, non essendo sufficiente la mera tolleranza, ma può esser dato anche successivamente con una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà, da cui possa desumersi l'esplicita approvazione delle eseguite innovazioni e che si manifesti in fatti concludenti, ossia in un comportamento incompatibile con un contrario proposito (→ C. 3435/1996; C. 3166/1991; C. 4512/1989). Il consenso del locatore ai miglioramenti viene in considerazione quale fatto costitutivo del diritto fatto valere: esso opera alla stregua di una *condicio sine qua non* per la proposizione e l'accoglimento della domanda di indennità, con la conseguenza per cui l'onere probatorio circa la sussistenza effettiva del consenso graverà in capo al conduttore (C. 17861/2007).

■ In dottrina, contrariamente a quanto avviene in giurisprudenza, si riconosce natura dispositiva solo al 1° co. dell'articolo in esame, riscontrandosi invece nel 2° co. – ove si rinviene una compensazione in senso tecnico-giuridico stretto (TRIFONE, 497) – una norma imperativa (GUARINO, *Locazione*, in *Tratt. Grosso, Santoro Passarelli*, Milano, 1965, 65; TABET, *La locazione-conduzione*, 578) e si sottolinea come la norma in commento, pur dichiarando non indennizzabili i miglioramenti, di fatto – al di là del limite espresso di cui all'art. 1590 c.c. – li legittimi (PROVERA, 323), dando rilevanza al consenso del locatore. Invero, dalla lettura dell'art.

1592 c.c., si desume che non è necessario il preventivo assenso del locatore per effettuare i miglioramenti, sempre che questi non interessino la struttura della cosa locata, essendo facoltà del conduttore apportarli o meno; il consenso del locatore ha solo influenza per quanto riguarda l'eventuale diritto del conduttore a godere di un'indennità al termine della locazione (RIBERA, *Le locazioni immobiliari*, Milano, 1993, 133). In realtà, l'espressione consenso è qui usata in senso empirico, indicando l'autorizzazione, permesso, o assenso del locatore all'esecuzione dei miglioramenti, idonei a produrre l'insorgenza, a carico del locatore che la esprime, dell'obbligo di corrispondere l'indennità (TABET, *La locazione-conduzione*, 574).

3. Indennità

■ Secondo parte della dottrina, il debito del locatore per l'indennità da miglioramenti costituisce debito di valore, soggetto a rivalutazione monetaria, in quanto la sua funzione sarebbe quella di indennizzare il conduttore della diminuzione sofferta nei limiti del plusvalore economico conseguito dal locatore, considerando quello che è il potere di acquisto della moneta al tempo della liquidazione, purché, comunque, gli effetti positivi dei miglioramenti sussistano al momento della riconsegna della cosa locata (PROVERA, 328). L'entità dell'indennizzo va, quindi, calcolata in ragione «della minor somma tra l'importo della spesa ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna». E, infatti, con riferimento a tale momento che dovrà essere calcolato l'incremento di valore della cosa per effetto delle opere eseguite dal conduttore e l'entità dell'indennizzo risulterà, appunto, dal confronto tra l'importo della spesa e la quantità di moneta in cui può esprimersi il maggior valore acquistato dal bene, dovendosi corrispondere al conduttore la minor somma tra le due (PROVERA, 328). La dottrina ha sottolineato, altresì, che non bisogna confondere il diritto di eseguire il miglioramento con il diritto di ottenere – allo scadere del rapporto – un'indennità per il miglioramento: mentre è sempre possibile

(salvo patto contrario) per il conduttore eseguire dei miglioramenti nel corso della locazione a prescindere dal consenso del locatore (TABET, *Locazione in generale*, in *NN.D.I.*, IX, Torino, 1982) – salvo però il diritto del locatore di pretendere, a conclusione del rapporto, la rimessione in pristino (VITALI, *Della locazione*, in *Comm. De Martino*, Novara, 1975) –, il diritto del conduttore all'indennità è subordinato al consenso del locatore. Si può configurare una legittima rimessione in pristino da parte del locatore quando ricorrano le seguenti condizioni: *a*) in caso di miglioramenti non consentiti; *b*) se si tratta di miglioramenti solamente presunti o che addirittura comportano un depauperamento della res locata; *c*) se il vantaggio esiste solo per il conduttore; *d*) se è stata modificata la destinazione economica del bene. Qualora non ricorrano le suddette ipotesi, la pretesa alla rimessione in pristino sarà comunque avanzabile dal locatore, in conformità con la disciplina generale di cui agli artt. 1587-1590 c.c.

☞ L'azione del conduttore volta ad ottenere, ai sensi dell'art. 1592 c.c., l'indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata non può essere proposta prima dell'avvenuta riconsegna al locatore del bene locato (C. 2777/2003). La riconsegna della cosa, da parte del conduttore, non è da considerarsi una condizione di proponibilità della domanda di indennità per i miglioramenti, quanto piuttosto un presupposto per un provvedimento favorevole o sfavorevole sulla domanda stessa, ai fini di una pronuncia sul merito (C. 17861/2007).

4. Compensazione con i deterioramenti

☞ La giurisprudenza in rari casi si è espressa sulla disposizione di cui al 2° co. dell'articolo in esame (→ C. 1990/1981; C. 1856/1980; C. 3881/1977; C. 108/1963). Tuttavia, si segnalano due sentenze significative sull'argomento: l'una, assai risalente, dispone che la compensazione *de qua* può essere anche parziale (! C. 351/1952), l'altra precisa che, qualora le parti abbiano convenuto l'obbligo del conduttore anche alla manutenzione straordinaria

ria, questi deve compiere tutte le opere atte a mantenere la cosa al fine a cui era destinata, ma soprattutto deve riconsegnarla nello stato di conservazione originario, con conseguente inapplicabilità del 2° co. dell'art. 1592 c.c., in quanto avviene il trasferimento a suo carico dei deterioramenti risultanti dall'uso della cosa, secondo quanto previsto nel contratto, pur essendo possibile la compensazione parziale (C. 1856/1980).

■ La dottrina, da parte sua, ha evidenziato che la facoltà di opporre in compensazione ai deterioramenti il valore dei miglioramenti, prevista dal 2° co. dell'art. 1592 c.c., permette al conduttore che non ha diritto all'indennizzo per le migliorie apportate senza il consenso del locatore, di trarne ugualmente van-

taggio, quando si siano verificati dei deterioramenti al bene, purché, però, questi non siano imputabili al conduttore a titolo di dolo o colpa grave (PROVERA, 328).

5. La disciplina degli immobili urbani

☛ Miglioramenti e addizioni apportati all'immobile locato dal locatore (nella specie, caldaia a metano, impianto di condizionamento e porta blindata), non rientrano nell'art. 23, L. 27.7.1978, n. 392, a tenore del quale il locatore, per riparazioni straordinarie, può chiedere al conduttore un'integrazione del canone (C. 8298/1999).

CARLA BARTOLUCCI

Le addizioni eseguite dal conduttore (art. 1593 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1593 c.c. **Addizioni**

1593 [1] *Il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.*

[2] *Se le addizioni non sono separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme dell'articolo precedente.*

Riferimenti normativi: artt. 1587, 1590 c.c.; L. 27.7.1978, n. 392; L. 9.12.1998, n. 431.

Bibliografia: CATELANI, *Manuale della locazione*, 3ª ed., Milano, 2001; CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Tratt. Rescigno, Gabrielli*, Torino, 2008; MICCIO, *La locazione*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Torino, 1967; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972; TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di immobili urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 12, Torino, 2007.

Sommario: **1.** La nozione di addizioni. **2.** Antitesi tra lo *ius tollendi* del conduttore... **3.** ... e lo *ius retinendi* del locatore. **4.** Le addizioni assimilabili ai miglioramenti. **5.** Indennità.

1. La nozione di addizioni

■ L'addizione consiste in un'attività materiale, compiuta dal conduttore, tramite la

quale si unisce ad una cosa principale una cosa accessoria, che costituisca un'utilità (MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*,

VII, 4, Torino, 1972, 528). Le addizioni, a differenza dei miglioramenti (su cui v. articolo precedente), si sostanziano in un incremento estrinseco quantitativo (TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972, 574), di regola esse sono separabili dalla cosa cui accedono e possono essere eliminate, riportando la cosa allo stato *quo ante*, in quanto l'elemento ulteriore ed accessorio non si fonde con la cosa locata né perde la sua individualità. Occorre distinguere tra addizioni separabili e non separabili: mentre queste ultime seguono la disciplina del miglioramento, per le prime si pone piuttosto il problema dell'appartenenza della cosa. Secondo parte della dottrina, il concetto di addizione non separabile presenta forti analogie con l'accessione (in particolare si fa riferimento all'art. 936 c.c., che prevede l'automatico acquisto delle opere da parte del proprietario del fondo, salvo il diritto di obbligare colui che le ha fatte a levarle), rispetto alla disciplina della quale l'art. 1593 c.c. si pone come norma speciale, prevedendo, a differenza dell'art. 936 c.c., lo *ius tollendi* del conduttore (TABET, 580) e l'unione, creando un'unione stabile con la cosa locata non suscettibile di separazione «senza notevole deterioramento» (art. 939 c.c., 1° co.), esattamente come avviene per l'unione (PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub *artt. 1571-1606*, Bologna-Roma, 1980, 332).

☛ La giurisprudenza considera addizioni soggette alla disciplina del presente articolo solo quelle innovazioni o quegli incrementi, qualitativi o quantitativi, che ineriscono alla cosa locata, lasciandone però integra la struttura fondamentale e l'organizzazione funzionale autonoma (C. 5747/1988). Ciò, però, purché tale incremento non comporti violazione dell'obbligo di non mutare la natura e la destinazione economica della cosa (C. 9744/1996), perché altrimenti il locatore sarebbe legittimato a risolvere il contratto per inadempimento di un'obbligazione primaria (C. 3867/1953). Il consenso del locatore alle addizioni effettuate dal conduttore,

le quali non siano separabili senza nocumento della cosa locata e costituiscano anche un miglioramento per la stessa, opera quale *discrimen* tra la sussistenza o meno del diritto all'indennità di cui all'art. 1592 c.c. in capo a quest'ultimo: tale diritto sorge soltanto nel caso in cui il locatore abbia prestato il proprio consenso. Qualora, poi, le addizioni comportino deterioramento della cosa locata, il locatore può domandare il risarcimento del danno in forma specifica attraverso l'eliminazione da parte del conduttore delle opere da egli stesso compiute abusivamente (C. 6094/2006).

2. Antitesi tra lo *ius tollendi* del conduttore...

☛ Il conduttore che vuole rimuovere le addizioni deve dare preavviso del suo intendimento al locatore, perché questi possa esercitare la facoltà di ritenerle; l'esercizio dello *ius tollendi* del conduttore può anche precedere la conclusione del rapporto, ma in tal caso il conduttore deve darne notizia al locatore, che si può opporre (C. 395/1972). Lo *ius tollendi* può essere esercitato anche successivamente alla cessazione del rapporto locatizio, in quanto la disposizione *de qua* non fissa un termine ma condiziona soltanto l'esercizio di tale diritto alla volontà del proprietario di non voler ritenere per sé le addizioni (C. 14871/2000).

3. ... e lo *ius retinendi* del locatore

☛ Invero, nonostante la norma in commento utilizzi l'espressione "proprietario", lasciando presumere che il diritto di ritenere le addizioni spetti solo al proprietario e non anche al locatore non *dominus*, la giurisprudenza fa sempre riferimento al locatore. In particolare, si afferma che l'azione di restituzione o il diritto di chiedere il pagamento di un'indennità, concessi al conduttore sulla base dell'art. 1593 c.c., hanno carattere personale ed ineriscono al rapporto che intercorre tra le parti del contratto di locazione (T. Monza, 19.11.1986). Comunque, qualora il locatore non eserciti la facoltà di ritenere le addizioni, il conduttore deve rimuoverle a sue spese, infatti il locatore non può mai

esser costretto a ritenere le addizioni, mentre ha diritto di esigerne la rimozione (A. Torino, 8.9.1994). Viceversa, qualora il locatore, nell'esercizio del diritto conferitogli dalla disposizione *de qua*, decida di ritenere l'opera – avente le caratteristiche dell'addizione – eseguita nell'alloggio locato a cura del conduttore, non può configurare un atto di spoglio, anche nel caso in cui l'ex conduttore abbia manifestato volontà contraria (C. 10477/1991). La norma è comunemente ritenuta derogabile (→ C. 6158/1998; C. 192/1991; C. 1126/1985), tuttavia se le parti pattuiscono l'obbligo del locatore di rimborsare le spese occorrenti per le addizioni, il relativo debito non muta la natura che gli attribuisce la legge, dovendosi calcolare in base all'integrale valore di esse, modificandosi solo il criterio legale della minor somma tra speso e migliorato (C. 4608/1997).

■ La dottrina maggioritaria concorda con la giurisprudenza, rilevando che la norma in esame fa riferimento al proprietario, ma in realtà la terminologia è impropria, dovendosi far riferimento al locatore (TABET, 580 ss.) che può scegliere se richiedere la remissione in pristino o ritenere le addizioni pagando la prevista indennità. Si è evidenziato, però, che il locatore non proprietario che ritiene l'addizione, può separarla a proprio vantaggio, ma – quale semplice possessore della cosa locatagli – potrebbe esser costretto a subire l'esercizio dei poteri attribuiti dall'art. 936 c.c. al proprietario (PROVERA, 334). Altra parte della dottrina è così giunta a ritenere che il diritto di ritenere le addizioni non spetta al locatore che non sia proprietario del bene (MICCIO, 194; *contra*, PROVERA, 334). Comunque, se il conduttore non esercita lo *ius tollendi* dell'addizione, ed il locatore non intende ritenerla, corrispondendo il relativo indennizzo, egli può imporre – in esecuzione dell'obbligo di cui all'art. 1590 c.c. – la rimozione del bene (PROVERA, 333). Invece, nel caso di conflitto tra le due contrarie facoltà giuridiche del conduttore e del locatore, si ritiene che comunque prevalga lo *ius retinendi* del locatore, sull'esercizio del potere di rimozione del conduttore.

4. Le addizioni assimilabili ai miglioramenti

☛ Il consenso del locatore alle addizioni apportate dal conduttore non può desumersi da una mera tolleranza, dovendosi invece concretare in una chiara ed inequivoca dichiarazione di volontà, intesa come esplicita approvazione delle innovazioni (C. 4512/1989), o in un comportamento concludente (C. 3435/1996), mentre la mera conoscenza o la mancata opposizione del locatore non vale a legittimare la richiesta di indennizzo da parte del conduttore (C. 5637/1997). Se il locatore ha prestato il suo consenso, il conduttore può chiedere un'indennità corrispondente alla minor somma *inter expensum et meliorandum*, facoltà che va esercitata al momento della riconsegna della *res* locata, potendosi solo in tale circostanza operarsi un'utile comparazione tra importo delle spese sostenute dal conduttore ed incremento di valore conseguito dall'immobile (C. 11551/1998).

5. Indennità

V. *amplius* art. 1592 c.c.

☛ L'obbligazione ricadente sul locatore di rimborsare al conduttore i miglioramenti e le addizioni apportate alla cosa locata costituisce debito di valore (C. 2173/1959). Secondo l'art. 1592, 1° co., c.c., il calcolo dell'indennità per i miglioramenti eseguiti con il consenso del locatore deve basarsi sul minor importo tra la spesa ed il miglioramento al momento della riconsegna del bene locato (C. 1258/1971). Nella determinazione per le indennità per i miglioramenti il risultato utile va individuato con riferimento non solo alla differenza tra il valore delle opere e quello residuo al termine della locazione, ma anche al valore della cosa locata prima dell'esecuzione delle opere stesse (C. 2476/1972). Le addizioni apportate dal conduttore non influiscono sulla determinazione dell'indennità per la perdita di avviamento (ai sensi degli artt. 34 e 69, L. 27.7.1978, n. 392) che va determinata con esclusivo riferimento all'unità immobiliare concessa in locazione (P. Verona, 24.4.1990).

■ Così come per i miglioramenti, l'inden-

nità costituisce credito di valore come tale soggetto a rivalutazione monetaria (MIRABELLI, 403). Inoltre, secondo un'autorevole voce dottrinaria (TABET, 586), il pagamento del-

l'indennità per addizioni ne comporta l'acquisizione *ope legis*.

CARLA BARTOLUCCI

La sublocazione (art. 1594 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1594 c.c. **Sublocazione o cessione della locazione**

1594

[1] *Il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore.*

[2] *Trattandosi di cosa mobile, la sublocazione deve essere autorizzata dal locatore o consentita dagli usi.*

Riferimenti normativi: artt. 1406, 1455, 1587, 1588, 2558 c.c.; L. 27.1.1963, n. 19; L. 27.7.1978, n. 392.

Bibliografia: COCO, *Locazione (dir. priv.)*, in *ED*, XXIV, Milano, 1974; CONFORTINI, *Sublocazione di immobili ad uso abitativo*, in *NN.D.I., App.*, VII, Torino, 1987; CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Tratt. Rescigno, Gabrielli*, Torino, 2008; GASPERONI, *Collegamento e connessione tra negozi*, in *RDCo*, 1955; MESSINEO, *Contratto derivato - subcontratto*, in *ED*, X, Milano, 1962; MICCIO, *La locazione*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Torino, 1967; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972; TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di immobili urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 12, Torino, 2007; VITALI, *Della locazione*, in *Comm. De Martino*, Novara, 1975.

Sommario: **1.** La sublocazione: nozione e natura giuridica. **2.** Sublocazione e cessione del contratto. **3.** La facoltà di sublocare. **4.** La sublocazione di beni mobili. **5.** La sublocazione di beni immobili secondo la disciplina contenuta nella L. n. 392/1978. **6.** La cessione del contratto.

1. La sublocazione: nozione e natura giuridica

■ Il Legislatore non ha fornito alcuna nozione di sublocazione né nel dettato codicistico, né nella legge sull'equo canone o nelle leggi successive, ritenendo, a quanto consta, che non fosse necessario dare una definizione di un tale fenomeno, peraltro largamente invalso nella prassi negoziale delle locazioni, e facilmente desumibile dalla stessa. In dottrina si afferma pacificamente che con il termine sublocazione è da intendersi un accordo in forza del quale il conduttore attribuisce, completamente o parzialmente, ad un

terzo, il subconduttore, il godimento di un bene che spetta al conduttore stesso verso un determinato corrispettivo (TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di immobili urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 12, Torino, 2007, 81). Si tratta di un rapporto che si instaura in modo diretto ed immediato tra il conduttore ed il subconduttore, non discostandosi in nulla, per quanto attiene al suo contenuto, dal rapporto locatizio per così dire principale. Si configura, con la sublocazione, un'ipotesi di subcontratto, in quanto vi è un contemporaneo godimento del me-

desimo bene da parte del conduttore e del subconduttore, godimento che si realizza indirettamente nel primo caso e direttamente nel secondo, attraverso la contemporanea sussistenza di due contratti, uno dei quali, quello di sublocazione, dipende dall'altro già perfezionato, e presenta il medesimo contenuto e la stessa causa. Tra i due contratti si può rintracciare la sussistenza di un collegamento negoziale finalizzato ad un unico regolamento di reciproci interessi, e tale da determinare la dipendenza unilaterale del contratto derivato da quello fondamentale, dove tuttavia il subcontratto, pur avendo la stessa causa del contratto principale, è in realtà volto a soddisfare un interesse specifico proprio ed autonomo rispetto a quello che si intende perseguire con il primo contratto.

☛ A conferma di tale impostazione, la giurisprudenza ha peraltro chiarito che opera la compensazione legale tra i debiti del subconduttore verso il sublocatore e quelli che ha il sublocatore nei confronti del locatore (C. 1223/2006).

2. Sublocazione e cessione del contratto

■ La sublocazione è una fattispecie nuova e diversa rispetto all'istituto della cessione del contratto, che peraltro conosce una espressa disciplina codicistica alla lettera degli artt. 1406-1410 c.c. Con la sublocazione si instaura infatti un rapporto negoziale nuovo e bilaterale, benché derivato, di cui sono parte il conduttore ed il subconduttore, contrariamente a quanto avviene nel caso di cessione del contratto, che realizza piuttosto una fattispecie trilaterale, nella quale sono necessariamente coinvolti il cedente, il ceduto ed il cessionario, ed integra quindi una successione a titolo particolare nel contratto, mediante la sostituzione di un soggetto ad un altro nella titolarità del rapporto, con la conseguenza per cui, nell'ipotesi di cessione di contratto di locazione, viene ad esistenza un rapporto diretto tra il terzo cessionario, che subentra al conduttore originario, ed il locatore. Nella sublocazione, il locatore, non essendo parte del contratto derivato, rimane

totalmente estraneo alle vicende afferenti allo svolgimento di tale rapporto (TRIFONE, 94).

3. La facoltà di sublocare

■ La legittimazione del conduttore alla sublocazione discende dall'efficacia del contratto di locazione, presupponendone la vigenza, ed «opera nei limiti di questo» [COCO, *Locazione (dir. priv.)*, in *ED*, XXIV, Milano, 1974, 967], con la precisazione che non è dato prevedere come possano operare tali limiti. Altra dottrina ritiene invece che il contratto di sublocazione possa avere un contenuto più ampio di quello oggetto del contratto di locazione, non applicandosi il principio *nemo plus iuris in alium transferre potest quod ipse habet*. Può, senza dubbio, essere convenuta una sublocazione parziale. La facoltà di sublocare fa salvo, in ogni caso, il divieto del locatore al subingresso di terzi nel godimento del bene. La contravvenzione al divieto, secondo la dottrina maggioritaria, comporta **inadempimento** del conduttore e diritto di risoluzione del contratto da parte del locatore. L'inadempimento, però, sarebbe sanzionabile solo quando sia di gravità tale da integrare gli estremi richiesti dalla disciplina codicistica (PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Bianca, sub artt. 1571-1606*, Bologna-Roma, 1980, 342; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972, 615; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972, 585); comunque, qualora la violazione del divieto non importi la sanzione della risoluzione, il locatore potrà sempre richiedere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligazione e il risarcimento del danno; invece, nel caso in cui sia stata pronunciata la risoluzione del contratto per violazione del divieto di sublocazione, il locatore potrà agire in rivendica contro il subconduttore, il quale non potrà opporre alcunché (PROVERA, 343). Si è, comunque, ritenuto che il divieto di sublocazione non comporti la nullità del subcontratto, il quale può essere sanato con il consenso del locatore (COCO, 967). Allo stesso modo la violazio-

ne del divieto non comporta l'inefficacia del contratto di sublocazione, che spiega i suoi effetti tra sublocatore e subconduttore, almeno finché non venga dichiarato risolto per questo motivo il contratto principale. Ne discende che il sublocatore ha l'obbligo di far conseguire al subconduttore il godimento del bene, pena la risoluzione del subcontratto per inadempimento ed il risarcimento del danno (PROVERA, 342).

4. La sublocazione di beni mobili

■ Secondo la previsione del 2° co. della disposizione in esame, nel caso in cui l'oggetto della sublocazione sia una cosa mobile, è necessaria l'autorizzazione del locatore, o tale convenzione deve essere consentita dagli usi. Nulla si dice, invece, sui beni mobili registrati. A tale lacuna ha cercato di ovviare la dottrina, alcuni ritenendo soggetti a tale disciplina anche i beni mobili registrati (TABET, 588), altri attenendosi al dettato letterale, rinvenendo la *ratio* del diverso regime giuridico o nella diversa diligenza da usarsi nella custodia, o – data la facile deteriorabilità o sottraibilità dei beni mobili – nella maggiore rilevanza dell'*intuitus personae* (TRIFONE, 501), o ancora nel sistema di circolazione dei beni mobili. Per quanto riguarda poi la natura giuridica dell'autorizzazione, essa è assimilata al consenso.

✎ Non si rinviene giurisprudenza sul punto, se si escludono le pronunce concernenti il conflitto tra diversi concessionari del diritto di godimento su cosa altrui, in cui si ritiene che – ai fini della composizione del conflitto – sia sufficiente il conseguimento della disponibilità della cosa, non essendo richiesta anche l'estrinsecazione dell'attività corrispondente all'esercizio del diritto (C. 8872/1987).

5. La sublocazione di beni immobili secondo la disciplina contenuta nella L. n. 392/1978

✎ La L. 27.7.1978, n. 392 ha portato profondi cambiamenti in materia, accostando – nella disciplina giuridica degli immobili urbani destinati ad uso abitativo – sublocazione e cessione del contratto. In particolare,

l'art. 2 vieta, salvo il consenso del locatore, la sublocazione totale e la cessione del contratto, essendo stata invece consentita – in difetto di accordo delle parti –, la sublocazione parziale, sempre salvo patto contrario e previa *denuntiatio* al locatore, comunicazione che, secondo qualche pronuncia di merito, non sarebbe a lui opponibile se non comunicata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento (P. Catania, 28.4.1990), ma di recente la Cassazione ha chiarito che, in mancanza di una esplicita prescrizione formale in tal senso, siffatta comunicazione può essere adempiuta anche con modalità diverse, purché idonee a consentire la conoscenza della modifica soggettiva del rapporto (C. 2675/1998 ha escluso l'efficacia nei confronti del locatore della cessione comunicatagli da un altro soggetto, nella specie il difensore del conduttore, nel giudizio pendente nei suoi confronti). In particolare, in tema di edilizia economica e popolare, è ritenuto valido ed efficace il contratto di sublocazione stipulato con un terzo da un assegnatario, purché costui abbia ottenuto l'autorizzazione dell'ente competente (C. 11428/2002). Invece, per gli immobili urbani con destinazione non abitativa, soggetti alla l. eq. can., l'art. 36 consente al conduttore di sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore (che, tuttavia, potrà opporsi alla cessione per gravi motivi), quando venga insieme ceduta l'azienda (→ C. 5137/2003; C. 1966/2000; C. 8844/1995), ipotesi nella quale, visto che si prescinde eccezionalmente dal consenso del contraente ceduto, si è rinvenuta una sorta di cessione del contratto *ex lege*, ma di recente la S.C. ha precisato che la cessione dell'azienda non determina automaticamente la successione del cessionario nel contratto di locazione degli immobili aziendali, richiedendosi a tal fine la conclusione di un apposito accordo tra cedente e cessionario volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione (C. 5137/2003). Se invece l'azienda non viene ceduta o locata, il conduttore deve avere il consenso del locatore, sia nell'ipotesi in cui voglia cedere il

contratto (come prevede l'art. 1594 c.c.), sia nell'ipotesi in cui voglia sublocarlo. In tal caso, in deroga all'art. 1594, la mancanza di un patto contrario non consente più al conduttore l'esercizio della facoltà di sublocazione, necessitando a tal fine del consenso del locatore (→ C. 2655/1994). Né costituisce problema il fatto che l'azienda ceduta sia distinta in due rami, restando il contratto di locazione sempre unico, pur essendo divenuti formalmente due i soggetti subentrati nella posizione di conduttore, e quindi il locatore, in tale ipotesi, risulta maggiormente garantito, dal momento che può pretendere l'adempimento per intero da due soggetti, piuttosto che da uno solo (T. Milano, 24.4.1989). Ne consegue che il giudice di merito chiamato a dichiarare la risoluzione del contratto di locazione di un immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo per inadempimento consistente nell'avvenuta sublocazione dello stesso, non può limitarsi ad affermare che la sublocazione rappresenti *ex se* un inadempimento, dovendo invece accertare se le parti avevano previamente pattuito un divieto di sublocazione, solo in tal caso potrà verificarsi la sussistenza di un inadempimento idoneo a provocare la risoluzione del contratto (C. 10157/1994). In tema di locazione di immobile urbano, al di fuori dell'ipotesi specifica di cui all'art. 36, L. 27.7.1978, n. 392, la cessione del contratto operata dal conduttore, a seguito della quale il rapporto locatizio prosegue tra il locatore ceduto ed il terzo cessionario quale nuovo conduttore, produce effetto nei confronti del locatore dal momento in cui quest'ultimo, venutone a conoscenza, presta il suo consenso anche tramite comportamento concludente che dimostri la sua adesione al sinallagma contrattuale ed alla continuazione del godimento della cosa locata da parte del cessionario (C. 6601/1987). È stato altresì rilevato che, nell'ipotesi di sublocazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, alla cessazione della locazione, e quindi anche della sublocazione, l'indennità per la perdita di avviamento commerciale prevista dagli artt. 34 e 69, L.

27.7.1978, n. 392 – a differenza della prelazione regolata dall'art. 38 e spettante solo al subconduttore – compete nei confronti del locatore al solo conduttore (C. 692/1994) ed al subconduttore nei confronti del sublocatore. È invece da escludersi che l'attività di sublocazione possa rappresentare esplicazione di una delle attività elencate nell'art. 27 l. eq. can. (T. Roma, 11.6.1990). Secondo la disciplina della L. 27.1.1963, n. 19, la cessione a terzi del contratto di locazione di immobile destinato ad attività commerciale o artigianale (e relativa azienda) da parte del conduttore è l'effetto di un negozio bilaterale per il quale, in deroga alla disciplina di cui agli artt. 1406 c.c. e 1594, non si richiede il consenso del locatore ceduto, spetta comunque a costui sia la facoltà di opporsi alla cessione per motivi inerenti alla persona del cessionario (art. 5), sia la possibilità di far valere, nei confronti dello stesso conduttore cedente, tutte le clausole del contratto ceduto per la declaratoria di invalidità o risoluzione dello stesso, anche per fatti anteriori alla comunicata cessione; ne consegue che, qualora il contratto sia stato annullato o risolto in data anteriore alla sua cessione, viene a caducarsi, per mancanza di oggetto, anche il contratto di cessione (C. 11984/1991). Infine, è bene segnalare una sentenza della Cassazione secondo cui, poiché né l'art. 2558 c.c. né l'art. 36 impongono la cessione del contratto di locazione di un immobile ad uso commerciale unitamente alla cessione della relativa azienda, il conduttore può validamente rinnovare il contratto di locazione e successivamente cederlo, tramite un comportamento concludente, al cessionario della sua azienda, anche senza il consenso del locatore, non essendo necessaria la contemporaneità tra i due contratti di cessione, ma solo il nesso funzionale e temporale (C. 7091/1997).

6. La cessione del contratto

☛ La violazione del divieto pattizio di sublocazione di cui all'art. 1594 c.c., 1° co., o di cessione in uso dell'immobile locato ad uso non abitativo, in difetto di una valuta-

zione legale tipica della gravità dell'inadempimento, consente la pronuncia di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1452 c.c. soltanto nel caso in cui l'inadempimento integrato dalla violazione del patto non abbia scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra parte, da apprezzarsi dal giudice in base alle circostanze del caso (C. 15763/2000).

Il locatore può chiedere la risoluzione del contratto e la condanna al rilascio del bene anche nel caso in cui, al momento della proposizione della domanda, detto bene è detenuto da un terzo, immessovi dal conduttore (C. 15083/2000).

CARLA BARTOLUCCI

L'azione diretta del locatore nei confronti del subconduttore e gli effetti riflessi della nullità o risoluzione del contratto di locazione (art. 1595 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1595 c.c. **Rapporti tra il locatore e il subconduttore**

1595 [1] Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha azione diretta contro il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, e per costringerlo ad adempiere a tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione.

[2] Il subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali.

[3] Senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore, la nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore, e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui.

Riferimenti normativi: art. 1594 c.c.; art. 404 c.p.c.; L. 27.7.1978, n. 392.

Bibliografia: BALENA, *Contributo allo studio delle azioni dirette*, Bari, 1990; BENATTI, *Appunti in tema d'azione diretta*, in RTDPC, 1964; CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Tratt. Rescigno, Gabrielli*, Torino, 2008; MICCIO, *La locazione*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Torino, 1967; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972; ID., *Sublocazione*, in *NN.D.I.*, XVIII, Torino, 1971; VECCHI, *L'azione diretta*, Padova, 1990.

Sommario: **1.** L'azione diretta contro il subconduttore: natura giuridica e *ratio legis*. **2.** Il rapporto tra le parti ed il pregiudizio del locatore. **3.** Le obbligazioni del subconduttore. **4.** Il pagamento diretto del canone. **5.** Il regime delle eccezioni. **6.** Le vicende del contratto di locazione nei confronti del subconduttore. **7.** Il fallimento del conduttore. **8.** Gli effetti della sentenza resa tra le parti dell'originario contratto di locazione.

1. L'azione diretta contro il subconduttore: natura giuridica e *ratio legis*

☞ La natura giuridica dell'azione diretta accordata dal 1° co. della norma in esame ha

suscitato molteplici dubbi interpretativi. In particolare, una sentenza assai risalente la aveva assimilata ad un'azione surrogatoria, in base alla quale l'art. 1595 non attribuiva

un diritto sostanziale al locatore nei confronti del subconduttore, ma gli conferiva solo il potere di agire per far valere il diritto spettante al sublocatore. Pertanto, il locatore non esercitava un diritto proprio ma esercitava, nell'interesse proprio, diritti ed azioni di spettanza del conduttore. Con la conseguenza che il locatore poteva far valere il diritto spettante al sublocatore in quanto tale diritto obiettivamente esistesse, ben potendo opporgli le cause di estinzione del diritto del sublocatore verso il subconduttore (C. 3576/1955). Poco dopo, però, la giurisprudenza ha riconosciuto che l'azione *de qua* non è un'azione surrogatoria (C. 1385/1964), essa presenta infatti delle spiccate peculiarità, presupponendo l'esistenza di un credito del locatore nei confronti del sublocatore per il pagamento del canone (C. 306/1951) e un credito del sublocatore verso il subconduttore. Più di recente la giurisprudenza si è espressa sulla natura dell'azione in esame definendola di natura cognitiva, non satisfattiva o esecutiva (C. 836/1995).

■ I dubbi interpretativi si sono posti anche nel formante dottrinario ove si è unanimemente escluso che possa trattarsi di azione surrogatoria, non rinvenendosi gli aspetti connotativi quali l'inerzia del debitore principale (MICCIO, *La locazione*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Torino, 1967, 272 ss.; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972, 585 ss.; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub *artt. 1571-1606*, Bologna-Roma, 1980, 337; TABET, *Sublocazione*, in *NN.D.I.*, XVIII, Torino, 1971, 588) evidenziando come il nuovo codice abbia attribuito al locatore l'azione diretta contro il subconduttore, ma gli abbia precluso l'azione surrogatoria (PROVERA, 353). Invero, a differenza dell'azione prevista dall'art. 2900 c.c., che presuppone l'inerzia del debitore ed è finalizzata a garantire la conservazione della garanzia patrimoniale del creditore, l'azione *de qua* è satisfattoria. Si è sostenuto, pertanto, che il locatore sarebbe titolare – a fronte di un unico bene oggetto del godimento – di un duplice titolo di credito, l'uno valevole nei confronti del

conduttore, l'altro avverso il subconduttore (PROVERA, 354), costituendo un rapporto di debito-credito che non trova fondamento in nessun rapporto negoziale diretto, in deroga ai principi generali. In particolare, il credito del primo locatore è azionabile nei limiti dei corrispettivi dovuti dal subconduttore o delle obbligazioni da lui inadempite, compreso l'obbligo di riconsegna e di rifusione dei danni da ritardata riconsegna (MICCIO, 350). Una diversa e particolare tesi dottrina ha invece individuato nell'azione diretta un trasferimento del diritto di credito del primo debitore, finalizzato ad una più accentuata tutela del creditore principale (BALENA, *Contributo allo studio delle azioni dirette*, Bari, 1990, 148). In particolare, secondo tale ultima tesi, l'azione diretta costituirebbe un rimedio esecutivo, la cui esperibilità richiede la presenza in giudizio del debitore principale, quale litisconsorte necessario dell'azione espropriativa. In realtà, si è precisato, l'azione diretta indica la facoltà per un soggetto, titolare di un diritto di credito verso un debitore, di rivolgersi ad un terzo, a sua volta obbligato verso il primo debitore (VECCHI, *L'azione diretta*, Padova, 1990, 1), senza che vi sia alcuna relazione immediata tra il creditore ed il subdebitore (BENATTI, *Appunti in tema d'azione diretta*, in *RTDPC*, 1964, 624). La *ratio legis* di tale disposizione risiederebbe, dunque, nell'intento di accordare maggior tutela al locatore, per effetto del collegamento derivativo-constitutivo che esiste tra locazione e sublocazione.

2. Il rapporto tra le parti ed il pregiudizio del locatore

■ La dottrina si è ampiamente interrogata non solo circa la natura giuridica della suddetta azione, ma anche sulla ricostruzione giuridica dei rapporti tra le parti. Un indirizzo giunge a rinvenirvi una sorta di accolto cumulativo necessario *ope legis* (PROVERA, 357) caratterizzato però dal fatto che – nonostante vi siano due soggetti (sublocatore e subconduttore) responsabili nei confronti del locatore – la diversità del regime di responsabilità porta ad escludere la configura-

bilità di una solidarietà passiva in senso tecnico (MICCIO, 312), mancando l'identità della causa. Altri, invece, negano la qualificazione dei suddetti rapporti in termini di delegazione (VECCHI, 146). Dalla lettera della legge emerge, comunque, che al locatore spettano due azioni dirette: l'una, *ex lege*, contro il subconduttore; l'altra, contrattuale, verso il conduttore. L'esperibilità dell'azione diretta non pregiudica, quindi, i diritti del locatore nei confronti del proprio conduttore.

3. Le obbligazioni del subconduttore

☛ Secondo giurisprudenza risalente dovrebbe essere il conduttore a rispondere dei danni cagionati dal subconduttore e si dovrebbe escludere l'esperibilità dell'azione diretta nei confronti del subconduttore per la riconsegna del bene, essendo costui terzo rispetto al contratto principale. Più di recente si è invece sostenuto che è diritto del locatore richiedere al solo conduttore il risarcimento dei danni verificatisi nell'immobile, nel corso della locazione, così come della sublocazione. La detenzione dell'immobile da parte del subconduttore non determinerebbe, infatti, la sostituzione di costui al conduttore, il quale resta tenuto verso il locatore all'adempimento delle obbligazioni nascenti dal rapporto principale (C. 1824/1992). Invero, non si dice nulla circa l'obbligo di riconsegna, ma deve dedursi che tale orientamento escluda la possibilità, per il locatore, di rivolgersi direttamente al subconduttore per ottenere il rilascio del bene, dovendo prima esperire un'azione di restituzione verso il conduttore. Le stesse Sezioni Unite della Cassazione hanno riconosciuto che il subconduttore è detentore autonomo, servendosi della cosa nel proprio esclusivo interesse, e, pertanto, nonostante la cessazione del rapporto di locazione, è legittimato all'azione di reintegrazione anche contro lo spoglio posto in essere dal locatore (C., S.U., 11853/1991).

■ ■ L'azione diretta rivolta verso il subconduttore per esigerne l'adempimento ha un duplice oggetto, dato che il locatore può pretendere il pagamento del canone, nonché l'adempimento delle obbligazioni discenden-

ti dal contratto di sublocazione. In dottrina si è discusso sull'esistenza di obbligazioni, derivanti dal rapporto sublocatizio, diverse rispetto all'obbligo di corrispondere il prezzo del godimento del bene. In particolare, si è fatto riferimento all'obbligo di risarcire il danno in caso d'incendio o deterioramento del bene. Parte della dottrina ha ritenuto che non vi siano obbligazioni del subconduttore, discendenti dalla sublocazione, che non possano essere oggetto di azione diretta del locatore (MICCIO, 306). Pertanto, qualora il subconduttore non adempia la sua obbligazione di rilasciare l'immobile alla scadenza del contratto, o in caso di ritardata consegna, il locatore potrà agire direttamente contro di lui per ottenere il risarcimento del danno (PROVERA, 359). Di contrario avviso altra parte della dottrina (TABET, *Sublocazione*, 588), secondo la quale il locatore non ha azione diretta contro il subconduttore per ottenere il rilascio della cosa, poiché la restituzione del bene al locatore discende dal contratto di locazione, non da quello di sublocazione; di conseguenza, il locatore dovrà necessariamente agire contro il conduttore, precostituendosi un titolo esecutivo da far valere contro il subconduttore.

4. Il pagamento diretto del canone

☛ La giurisprudenza ha ritenuto che il pagamento del canone da parte di un soggetto terzo rispetto al contratto di locazione, seppur subconduttore, non vale a fargli acquisire la veste di parte del rapporto principale (C. 12159/1992).

■ ■ D'altronde, anche la dottrina afferma che l'autonomia tra i due rapporti, locatizio e sublocatizio, non consente che il subconduttore versi direttamente al locatore il proprio canone, essendo costui terzo rispetto al contratto di sublocazione. In senso contrario, si è però sostenuto che il pagamento effettuato dal subconduttore nelle mani del locatore libera il conduttore-sublocatore, trattandosi di obbligazioni solidali aventi ad oggetto l'adempimento di un'identica prestazione (PROVERA, 358).

5. Il regime delle eccezioni

☞ Il subconduttore convenuto in giudizio può opporre al locatore tutte le **eccezioni** relative al rapporto fra subconduttore e sublocatore (C. 3576/1955).

■ In tal senso anche la dottrina (MIRABELLI, 596) che annovera esemplificativamente tra le eccezioni opponibili la compensazione e la remissione. Secondo un'opinione dottrinarina, il subconduttore non può opporre al locatore eccezioni inerenti al rapporto principale (TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicc., Messineo*, XXV, Milano, 1972, 631), eccezione fatta per la nullità radicale. È bene inoltre precisare che la norma in esame introduce una limitazione per quanto riguarda l'opponibilità dei c.d. "pagamenti anticipati", espressione che – secondo la dottrina – deve essere intesa nel senso di pagamenti per il godimento futuro del bene, oppure quelli effettuati prima della scadenza del termine (PROVERA, 360).

6. Le vicende del contratto di locazione nei confronti del subconduttore

☞ A norma dell'art. 1595, 3° co., che rappresenta un'applicazione del principio generale *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*, la nullità, la risoluzione o comunque il venir meno del contratto di locazione determina la caducazione anche del rapporto di sublocazione, non rilevando nei confronti del locatore che la durata del contratto di locazione sia stata programmata dalle parti (o prorogata *ex lege*) in modo da durare oltre la data di cessazione del contratto di locazione (C. 11003/1993). I principi contenuti nell'articolo in esame non sono stati derogati dalla disciplina speciale sugli **immobili urbani** contenuta nella L. 27.7.1978, n. 392. In particolare, per quanto riguarda il prolungamento *ex lege* della durata convenzionale dei contratti di sublocazione di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, sorti anteriormente al 1978 e, quindi, soggetti alla disciplina transitoria di cui agli artt. 67 ss., L. 27.7.1978, n. 392, la continuazione del rapporto di sublocazione è subordinata all'esistenza della locazione; pertanto, *ex art.*

1595, la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore, salvo il suo diritto di subentro nel contratto principale, se così pattuito o previsto da una specifica disposizione normativa (C. 1260/1990).

7. Il fallimento del conduttore

☞ La dichiarazione di fallimento del conduttore, non determinando l'inesigibilità del credito del locatore per il canone nei confronti del conduttore, non determina la carenza del requisito necessario per l'esercizio dell'azione diretta ai sensi dell'art. 1595 da parte del locatore nei confronti del subconduttore per l'esazione del canone di sublocazione del quale costui è ancora debitore nei confronti del sublocatore (C. 836/1995).

8. Gli effetti della sentenza resa tra le parti dell'originario contratto di locazione

☞ Ai sensi del 3° co. dell'art. 1595, la sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza della locazione, rinuncia del conduttore-sublocatore al contratto in corso) tra locatore e conduttore fa stato anche nei confronti del subconduttore, esplicando efficacia sia di cosa giudicata sostanziale, sia di titolo esecutivo per il rilascio – efficacia che deve essere riconosciuta anche nel caso in cui la sublocazione sia inopponibile al locatore (C. 5053/1994) –, ancorché il subconduttore sia rimasto estraneo al giudizio *de quo* e quindi non sia stato menzionato nel titolo esecutivo (P. Napoli, 29.3.1993 estende tale soluzione anche all'ipotesi di comodato), soluzione che non comporta alcun fondato dubbio di legittimità costituzionale (C. Cost., 21.1.1988, n. 60). La *ratio* di tale soluzione normativa risiede nel fatto che la subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato la cui sorte dipende da quella del rapporto principale, così come il diritto del subconduttore deriva ed è condizionato da quello del suo dante causa (conduttore). Ne discende che il locatore non può affermare la validità e la persistente efficacia del contratto con il conduttore e nel contempo chiedere

il rilascio dell'immobile al subconduttore (C. 212/1998). Ne deriva, altresì, che il subconduttore – non potendo vantare diritti di sorta nei confronti del locatore principale ed avendo un semplice interesse alla continuazione del rapporto locatizio fondamentale – nella causa per finita locazione tra il proprietario ed il conduttore originario, può spiegare solo un intervento adesivo semplice o dipendente, e non già un intervento autonomo litisconsortile e, quindi, non è titolare del diritto di impugnare in via autonoma la sentenza sfavorevole alla parte adiuvata, potendo soltanto aderire all'impugnazione proposta da quest'ultima. Allo stesso modo, se il locatore abbia convenuto nel giudizio instaurato per sentir dichiarare la cessata locazione entrambi gli interessati (conduttore e subconduttore), è inammissibile l'impugnazione del subconduttore contro la sentenza che abbia accolto la domanda del locatore non impugna-

ta dal conduttore (C. 11324/1998). La sentenza di risoluzione o di scioglimento ottenuta dal locatore contro il conduttore-sublocatore ha efficacia esecutiva anche nei confronti del subconduttore (→ C. 329/1978; C. 1716/1960), anche nell'ipotesi in cui sia rimasto estraneo al giudizio *de quo* e non sia stato neanche menzionato nel titolo esecutivo (→ C. 15083/2000; C. 5053/1994). L'azione contro il subconduttore non presuppone il litisconsorzio necessario con il sublocatore (C. 1385/1964).

■ Secondo l'opinione prevalente della dottrina, il subconduttore può esperire l'opposizione di terzo revocatoria *ex art.* 404, 2° co., c.p.c. (MIRABELLI, 596), né appare corretto obiettare che il subconduttore non è terzo, data l'azione diretta accordata al locatore.

CARLA BARTOLUCCI

Termine della locazione (art. 1596 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1596 c.c. **Fine della locazione per lo spirare del termine**

1596 [1] *La locazione per un tempo determinato dalle parti cessa con lo spirare del termine, senza che sia necessaria la disdetta.*

[2] *La locazione senza determinazione di tempo non cessa, se prima della scadenza stabilita a norma dell'articolo 1574 una delle parti non comunica all'altra disdetta nel termine [fissato dalle norme corporative o, in mancanza in quello]¹ determinato dalle parti o dagli usi.*

¹ Espressione da ritenersi abrogata a seguito della soppressione dell'ordinamento corporativo disposta con R.D.L. 9.8.1943, n. 721.

Riferimenti normativi: artt. 1352, 1574 c.c.; artt. 3, 27, L. 27.7.1978, n. 392; L. 9.12.1998, n. 431.

Bibliografia: CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Tratt. Rescigno, Gabrielli*, Torino, 2008; GRASSELLI, *La locazione di immobili nel codice civile e nelle leggi speciali*, Padova, 2004; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972.

Sommario: 1. Osservazioni introduttive. 2. La disdetta. 3. Il recesso. 4. La proroga. 5. Alienazione della cosa locata e sorte del giudizio pendente.

1. Osservazioni introduttive

■ La locazione si connota per essere un contratto sostanzialmente a termine, e questo elemento assume notevole rilevanza all'interno della struttura e della dinamica negoziale, se si considera che l'interesse delle parti che concludono tale contratto si soddisfa proprio a fronte della temporaneità del rapporto che esse pongono in essere. Nell'ambito della distinzione tra locazioni a tempo determinato e non, si deve infatti osservare che quest'ultima figura si caratterizza per il fatto che quando una locazione è stipulata senza determinazione di tempo, la durata viene fissata *ex lege*, e non che si è in presenza di una locazione a tempo indeterminato.

2. La disdetta

☛ La disdetta del locatore, in quanto volta a determinare la cessazione del rapporto di locazione alla scadenza del termine contrattuale e, conseguentemente, ad imporre al conduttore la riconsegna della *res* locata, e cioè l'esecuzione di una prestazione indivisibile, è efficace nei confronti di tutti i conduttori, ancorché intimata ad uno solo di essi (C. 4797/1999) e tale principio vale anche nel caso di affitto di fondi rustici (C. 5689/2005). Nel caso, invece, di pluralità di locatori, sarà sufficiente la disdetta intimata da uno solo di essi (→ C. 5518/1985; P. Monza, 20.4.1988 ritiene però necessario che l'intimazione di sfratto sia effettuata da tutti i locatori), viceversa, si è ritenuta non efficace nei confronti del conduttore la disdetta inviata dal solo nudo proprietario e non anche dall'usufruttuario (P. Chieti, 20.11.1992). La disdetta può esser validamente effettuata anche da un mandatario in base ad incarico conferito verbalmente. Inoltre essa ancorché intimata ad uno solo degli eredi del conduttore defunto, è idonea a costituire in mora tutti gli altri eredi nella riconsegna dell'immobile alla scadenza (C. 4605/1997). L'er-

nea indicazione della data di cessazione del rapporto non esclude che la disdetta produca effetti per l'esatta scadenza, qualora con la stessa risulti chiaramente esternata la volontà di riottenere la disponibilità dell'immobile alla scadenza del contratto, senza indurre equivoco affidamento nella controparte sulle intenzioni del locatore dichiarante (P. Verona, 11.1.1991). La disdetta ha la funzione di impedire la prosecuzione o la rinnovazione del contratto di locazione e non di determinare la cessazione del rapporto prima della scadenza, pertanto, nel caso in cui sia stata intimata per un termine di scadenza anteriore, vale per il termine successivo (→ C. 1318/1996; C. 2076/1989) e, viceversa, è pienamente efficace la disdetta intimata erroneamente per una data successiva alla scadenza legale, quando, dal tenore dell'atto, risulti inequivocamente la volontà dell'intimante (P. Pisa, 17.3.1993; P. Firenze, 17.3.1987). Essa si verifica anche se non si siano verificati, per evenienza di ordine processuale (ad es. per estinzione del giudizio o per mancata comparizione del locatore), gli effetti processuali ricollegabili al procedimento di convalida (C. 300/1985). La dipendenza della concreta rinnovazione del contratto dall'unilaterale volontà del conduttore non rende automatici i possibili rinnovi annuali successivi alla prima scadenza, dato che si può avere rinnovo solo in difetto di disdetta da parte del conduttore, che nell'esplicita previsione contrattuale costituisce espressione di una ben precisa volontà del conduttore e si ricollega alla volontà anticipatamente espressa dal locatore all'atto della sottoscrizione del contratto nell'ambito di uno schema riconducibile all'istituto dell'opzione (→ C. 9545/1996; C. 6219/1988). Vedendo qualche esemplificazione, la giurisprudenza ha ravvisato un'ipotesi di disdetta nello stesso atto di citazione per convalida di sfratto (→ C. 913/1999; C. 1406/1977) in virtù della circostanza che, in tale atto, si esprime la volontà del

locatore contraria ad un'eventuale proroga o rinnovazione del rapporto e costituendo esso una *vocatio in ius* del conduttore; altre volte ha ritenuto equipollente a disdetta la domanda di risoluzione del contratto per colpa del conduttore (C. 2456/1951).

Si è inoltre affermato che l'art. 3 l. eq. can. – secondo cui il contratto di locazione degli immobili destinati ad uso abitativo si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo – non prescrive un requisito di forma *ad substantiam* della comunicazione della disdetta, perché tale sanzione non è espressamente comminata, né può essere desunta in via interpretativa data la vigenza del principio di libertà di forma, ne deriva la possibilità di ricorrere ad atti equipollenti, dotati di pari efficacia (→ C. 11982/1991; P. Fidenza, 1.4.1990). In particolare, sotto la vigenza della l. eq. can. la giurisprudenza ha affermato che la disdetta del contratto di locazione per uso abitativo può esser comunicata anche con forma diversa da quella prescritta dall'art. 3, L. 27.7.1978, n. 392, purché inequivocabilmente idonea a rivelare la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza, e può essere contenuta anche in un atto processuale che presupponga logicamente o giuridicamente la volontà di disdetta o comunque esprima, in concreto, la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza. Una disdetta che non sia idonea, per inosservanza del termine, a produrre la cessazione della locazione per la scadenza voluta dal locatore, ha l'efficacia di produrre la cessazione del rapporto per la successiva scadenza (→ C. 7352/1997; C. 8443/1995; C. 11982/1991). Inoltre, se il locatore ha comunicato al conduttore la disdetta (art. 1596 c.c.), anche se per un considerevole lasso di tempo non ha agito in giudizio per il rilascio, ed ha continuato a percepire i canoni di locazione, il contratto non può dirsi rinnovato, mancando una volontà contraria a quella manifestata, sì che la permanenza del conduttore nell'immobile costituisce occupazione di fatto

(→ C. 269/1998; C. 9105/1995; C. 8825/1995; C. 8159/1995). Da ultimo, si segnala una recente sentenza della Suprema Corte secondo cui il provvedimento di rilascio della casa familiare emanato nei confronti del coniuge proprietario esclusivo dell'immobile non può essere fatto utilmente valere nei confronti del terzo che si trovi nel godimento dell'immobile in forza di un titolo che gli assicura un possesso autonomo, incompatibile con la pretesa fatta valere in via esecutiva, sino a quando il creditore procedente non si sia munito di titolo esecutivo valido nei confronti del terzo (C. 13664/2003).

Con riguardo alle **locazioni non abitative**, la Corte costituzionale (C. Cost., 23.4.1986, n. 108), ha dichiarato l'illegittimità della proroga prevista dall'art. 1 *bis*, 9° co., D.L. 7.2.1985, n. 12 (conv. con mod. in L. 5.4.1985, n. 118, per cui le date di scadenza del regime transitorio di tali locazioni vanno individuate con riferimento agli artt. 67 e 71, L. 27.7.1978, n. 392 e 15 *bis*, D.L. 23.1.1982, n. 9 (conv. con mod. in L. 25.3.1982, n. 94), in virtù delle quali ha luogo l'automatica cessazione di quel regime, senza necessità di preventiva disdetta (*ex art. 1596 c.c.*), restando inoperante anche la clausola di proroga convenzionale in caso di mancata disdetta (C. 9165/2002). Talché, scaduto il contratto, se il conduttore non rilascia l'immobile, il locatore è legittimato all'intimazione dello sfratto per finita locazione, senza che sia configurabile una tacita rinnovazione dovuta al godimento di fatto dell'immobile protrattosi per il periodo compreso tra la scadenza del contratto e la caducazione – da parte della Consulta – delle ulteriori disposizioni di proroga (→ C. 2174/1994; C. 10389/1990; C. 4605/1990). In caso di illegittima anticipata cessazione del rapporto di locazione ad uso non abitativo, al conduttore deve essere riconosciuto il diritto al risarcimento parametrato alla perdita dei profitti dell'attività dalla data dell'indebito rilascio alla scadenza naturale del rapporto (C. 5948/1999). Di recente la Suprema Corte ha inoltre precisato che, in relazione alle finalità

perseguite dall'art. 29, L. 27.7.1978, n. 392, la eventuale nullità assoluta della disdetta per mancata specificazione dei motivi, rende inidoneo l'atto a produrre gli effetti suoi propri per la prima scadenza contrattuale, ma non gli impedisce di valere per la scadenza successiva come espressione di volontà contraria alla rinnovazione della locazione (C. 7927/2004). Restano esclusi dalla disciplina della L. 27.7.1978, n. 392 i contratti concernenti sia le aree nude (P. Gallipoli, 31.7.1987), sia gli immobili adibiti ad uso "deposito" (P. Lecce, 16.2.1987), ai quali si applicherà la disciplina codicistica.

■ La disdetta, nelle locazioni senza previsione di termine, ha natura di atto negoziale unilaterale e recettizio, che costituisce espressione di un diritto potestativo attribuito *ex lege*, che si sostanzia in una manifestazione di volontà destinata ad impedire la prosecuzione o la rinnovazione tacita del rapporto locatizio, così come è stato precisato anche in giurisprudenza (C. 409/2006). Con la disdetta si determina infatti la mancata rinnovazione del rapporto alla scadenza. L'intimazione della disdetta è inquadrata, da parte della dottrina (TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972, 725) nella figura dell'onere, non mancando tuttavia autorevoli voci di contrario avviso (PROVERA, 398). Una volta intimata la disdetta, il conduttore acquista il diritto a veder riconosciuto cessato il rapporto locatizio, pertanto la disdetta non può essere revocata efficacemente senza il consenso del conduttore. La disdetta può essere intimata da entrambe le parti del rapporto, tuttavia, nel caso in cui il bene appartenga *pro indiviso* a più titolari, sarà necessario che ognuno di essi dia disdetta nelle forme di legge (PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca, sub artt.* 1571-1606, Bologna-Roma, 378). L. 27.7.1978, n. 392 ha però sovvertito la logica della disposizione codicistica, prevedendo l'obbligo della disdetta anche per le locazioni a termine, andandosi incontro altrimenti alla rinnovazione automatica del contratto. Comunque, la congruità del preavviso potrà esser sinda-

cata in sede giudiziale. Ad ogni modo, per le locazioni di immobili urbani ad uso abitativo trova ora applicazione la L. 9.12.1998, n. 431 al commento della quale si rinvia.

☛ Per quanto attiene al problema della forma, la disdetta può essere comunicata in qualsiasi modo, purché venga reso edotto il conduttore della inequivoca volontà, da parte del locatore, di non rinnovare il rapporto alla scadenza del termine. Qualora nel contratto di locazione le parti indichino le modalità attraverso le quali la disdetta debba compiersi, tale indicazione non è da intendersi quale prescrizione di forma *ad substantiam*, potendo quindi essere effettuata la disdetta anche con mezzi equipollenti (C. 2211/1989). Qualora vi sia una pluralità di conduttori, la disdetta del locatore, intimata anche ad uno solo di essi, è efficace nei confronti di tutti i conduttori (C. 4797/1999).

3. Il recesso

■ A differenza della disdetta, il recesso (anch'esso negozio unilaterale recettizio) ha la funzione di determinare direttamente – a prescindere cioè da una scadenza o dal diniego di rinnovazione (disciplinato dalla legge speciale) – la cessazione anticipata del rapporto negoziale, i cui effetti non si estendono però alle prestazioni pregresse, che restano acquisite. Il recesso può rinvenire la sua fonte in una disposizione pattizia o legale. In particolare, un'ipotesi di recesso *ex lege* è quella prevista dall'art. 5, L. 3.5.1982, n. 203 sui contratti agrari, ove si riserva, incondizionatamente, tale facoltà al conduttore di fondi rustici. Si tratta dunque di un diritto potestativo che spetta indistintamente all'affittuario coltivatore diretto ed a quello capitalista, ma che viceversa, in deroga all'art. 1616 c.c., è preclusa al locatore al quale spetta solo il rimedio della risoluzione per grave inadempimento.

☛ Per quanto attiene al problema del momento a partire dal quale il recesso produce i suoi effetti, come ha chiarito la giurisprudenza, la cessazione della locazione è in questo caso da intendersi verificata al momento della scadenza del termine semestrale di preav-

viso previsto nel contratto e, fino a tale termine, il conduttore è comunque tenuto a corrispondere i canoni, indipendentemente dal momento in cui l'immobile viene materialmente rilasciato (C. 25136/2006).

4. La proroga

■ La proroga del contratto di locazione è un istituto previsto nella legislazione speciale. In particolare, con apposita legge, è possibile prevedere una proroga legale della locazione in essere e, nel caso in cui il provvedimento di proroga legale sia intervenuto dopo la disdetta ma prima della scadenza del termine convenzionale del contratto, il rapporto locatizio prosegue. Negli anni passati il legislatore, nonostante il monito della Corte costituzionale, che in molteplici pronunce ha dichiarato la lesività, per violazione dell'art. 42 Cost., di tale *modus agendi*, ha continuato a prorogare i termini con leggi apposite (ad es. la L. 25.11.1987, n. 478) o decreti dell'ultima ora qualificati come «sospensione dell'esecuzione degli sfratti». In sede di riforma della L. 27.7.1978, n. 392, si è però tentato di eliminare l'istituto della finita locazione, facendo del rinnovo auto-

matico una regola, e prevedendo casi tassativi per l'azione di rilascio.

5. Alienazione della cosa locata e sorte del giudizio pendente

☛ In ipotesi di alienazione della cosa locata in pendenza della lite promossa dal locatore per il rilascio del bene alla scadenza del rapporto locatizio o anteriormente alla medesima, l'acquirente, subentrando nella posizione giuridica del venditore quando il contratto è ancora in corso, è destinatario degli effetti della disdetta intimata dal suo dante causa, ma non può proporre autonomamente domanda di rilascio per finita locazione, vista l'applicazione dell'art. 111 c.p.c. in tema di successione a titolo particolare nel diritto controverso, che conferisce al successore le sole facoltà di intervenire nella causa pendente, o di impugnare o resistere all'impugnazione avverso la sentenza in essa resa nei confronti dell'alienante e produttiva di effetti anche nei riguardi del successore (C. 266/1985).

CARLA BARTOLUCCI

La rinnovazione tacita del contratto (art. 1597 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1597 c.c. **Rinnovazione tacita del contratto**

1597 [1] *La locazione si ha per rinnovata se, scaduto il termine di essa, il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata o se, trattandosi di locazione a tempo indeterminato, non è stata comunicata la disdetta a norma dell'articolo precedente.*

[2] *La nuova locazione è regolata dalle stesse condizioni della precedente, ma la sua durata è quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.*

[3] *Se è stata data licenza, il conduttore non può opporre la tacita rinnovazione, salvo che consti la volontà del locatore di rinnovare il contratto.*

Riferimenti normativi: artt. 1350, 1573, 1574 c.c.; L. 27.7.1978, n. 392; L. 9.12.1998, n. 431.

Bibliografia: CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Tratt. Rescigno, Gabrielli*, Torino, 2008; GIANNATTASIO, *Locazione*, in *Comm. D'Amelio, Finzi*, Firenze, 1947; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972; PROVERA, *Locazione*.

Disposizioni generali, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972.

Sommario: 1. Osservazioni introduttive. 2. La rinnovazione del contratto. 3. Il contratto con la P.A. 4. La legge speciale. 5. Una fattispecie particolare.

1. Osservazioni introduttive

■ Si è autorevolmente osservato che tutti i contratti di locazione sono o divengono a tempo determinato (MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972, 553 ss.) e che la distinzione, tra le locazioni a tempo determinato e quelle non a tempo determinato, riguarda solo la fonte per la determinazione del termine. In particolare, qualora la durata del rapporto locatizio sia fissata convenzionalmente: a) la locazione cessa alla scadenza senza necessità di disdetta; b) si ha per rinnovata se il godimento prosegue dopo la scadenza; c) non si rinnova se, prima dello scadere del termine, viene data “licenza” anche se il godimento prosegue dopo la scadenza (MIRABELLI, 553 ss.). Al contrario, nel caso in cui si tratti di termine fissato *ex lege*, il contratto non cessa, ma si rinnova, ovvero nasce un nuovo rapporto di uguale contenuto rispetto al precedente (di contrario avviso: *Giannattasio, Locazione*, in *Comm. D'Amelio, Finzi*, Firenze, 1947). Se poi si condivide l'opinione di chi ritiene che vi sia un *tertium genus* di locazioni che cessano solo tramite il recesso con preavviso, fissato convenzionalmente o *ex lege*, ad esse si applicherà analogicamente il 3° co. dell'art. 1597 c.c.: sarà esclusa, pertanto, una tacita rinnovazione, ammettendosi solo un nuovo accordo fra le parti, abbia questo o meno contenuto identico a quello precedente. Nella locazione senza determinazione di scadenza la mancata rinnovazione consegue ad una fattispecie complessa, derivante dalla combinata azione della disdetta intimata e dello spirare del termine legale per la durata del contratto (PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980, 400).

È argomento di *vexata quaestio*, negli ambienti scientifici, il problema concernente il significato del termine “licenza” utilizzato

nel 3° co. della norma in esame ed, in particolare, ci si chiede se si debba fare ricorso alla accezione di tale termine in senso proprio (MIRABELLI, 555 e TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972, 725 ss.). Si precisa, infatti, che a differenza della disdetta la licenza sarebbe un atto formale che richiede l'intimazione a mezzo di ufficiale giudiziario, con la quale il locatore si precostituisce un titolo esecutivo per ottenere il rilascio. Tuttavia, secondo la dottrina maggioritaria, nella norma in esame l'espressione licenza va intesa nel senso di disdetta. Contraria, invece, un'opinione minoritaria, secondo cui tale espressione riguarda l'atto introduttivo del giudizio civile di rilascio (TABET, 726). La rinnovazione non va confusa con la novazione, che si verifica quando i contraenti sostituiscono all'originaria obbligazione una nuova avente titolo od oggetto diverso, e risulti altresì in modo non equivoco la volontà dei contraenti di estinguere la precedente obbligazione. In deroga alla norma in commento, le parti possono convenire – tramite apposite clausole ed osservando le formalità previste dall'art. 1341 c.c. – specifiche modalità di regolamentazione dell'effetto di tacita rinnovazione del negozio. Tali clausole dovranno però essere ben specifiche, in modo tale da evitare il pericolo di incorrere nella sanzione della nullità per indeterminatezza dell'oggetto, con conseguente riespansione degli effetti giuridici previsti dalla disciplina codicistica. Ad esempio, si potrà riconoscere il diritto potestativo di provocare la rinnovazione del contratto ad una sola delle parti contrattuali, oppure, come accade di frequente, pattuire che si darà luogo alla rinnovazione del contratto se non interverrà la disdetta entro un termine stabilito. Se, per effetto della rinnovazione, il contratto di locazione è destinato a protrarsi per più di nove anni, si dovrà

osservare la prescrizione formale di cui all'art. 1350 c.c.; qualora poi si arrivasse ad una durata superiore ai trent'anni, diverrà operante il limite di cui all'art. 1573 c.c., con relativa riduzione della durata ai sensi dell'art. 1597 c.c. (PROVERA, 404).

☛ Secondo la giurisprudenza, nel caso in cui il locatore abbia intimato formale disdetta, anche se successivamente il conduttore sia rimasto nell'immobile locato dopo la scadenza e/o il locatore abbia continuato a percepirne il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, ciò non vale a configurare un'ipotesi di rinnovazione del contratto, occorrendo a tal fine un comportamento positivo del locatore idoneo a dimostrare una nuova volontà contraria a quella precedentemente dimostrata con la disdetta (→ C. 19322/2004; C. 10946/2003; T. Roma, 29.3.2004). In merito alla **licenza**, giurisprudenza risalente ha affermato che la licenza può anche avere gli effetti sostanziali della disdetta, ma anche in questo caso rimane distinta la sua funzione istituzionale (C. 172/1964).

2. La rinnovazione del contratto

■ Il consenso alla rinnovazione del rapporto può derivare o da dichiarazione espressa o da comportamento concludente. In particolare, si ritiene fatto concludente l'accettazione, da parte del locatore, del canone di locazione convenuto in relazione a periodi di tempo successivi alla scadenza contrattuale pattuita o disposta dalla legge. Il contenuto del contratto rinnovato è sostanzialmente identico a quello del negozio originario, e ciò in forza del rinnovo espresso o tacito (o *per facta concludentia*).

☛ La volontà espressa del locatore di non rinnovare il contratto di locazione alla scadenza comporta l'esaurimento dell'efficacia del contratto alla data indicata, a meno che non sia manifestata una concorde volontà contraria rivolta alla costituzione di un nuovo rapporto. Si potrà, invece, avere una rinnovazione tacita del contratto quando ricorrano i seguenti comportamenti concludenti delle parti: mancanza di qualsiasi manifesta-

zione di volontà contraria da parte del locatore e permanenza del conduttore nel godimento dell'immobile anche dopo la scadenza per un apprezzabile periodo di tempo (→ C. 12833/1998; C. 9627/1997; C. 4754/1994). Appare opportuno, tuttavia, sottolineare che la giurisprudenza è divisa sul valore da riconoscere all'inerzia del locatore nel pretendere la restituzione del bene, punto su cui si evidenzia la necessità di un esame di fatto, alla luce anche del ricorso al principio della buona fede negoziale. Nello specifico, parte della giurisprudenza ha sottolineato che la norma di cui all'art. 1597, 1° co., c.c., afferente ai contratti a tempo determinato (quale il contratto di locazione ad uso non abitativo, soggetto al regime transitorio dettato dalla L. 27.7.1978, n. 392, su cui v. *infra*) va interpretata nel senso che non è lecito desumere dal solo fatto della permanenza del conduttore dell'immobile oltre la scadenza del termine (contrattuale o legale) la verifica della fattispecie normativa della rinnovazione tacita prevista dal succitato articolo, e questo anche nel caso in cui il locatore abbia accettato i canoni per il periodo successivo alla scadenza, occorrendo che detti fatti siano corroborati dall'univoco comportamento tenuto da entrambe le parti successivamente alla scadenza del contratto, dal quale possa desumersi la loro inequivoca volontà di mantenere in vita il rapporto locativo (→ C. 21870/2004; C. 5949/2004; C. 10644/2002; C. 9958/1997; C. 10706/1996; C. 9550/1994). Pertanto – indicando la rinnovazione tacita il perfezionarsi di un nuovo negozio giuridico bilaterale (C. 8800/1998) –, il conduttore non potrà opporre la tacita rinnovazione del contratto senza che consti la volontà del locatore, non potendosi ritenere la sua mera tolleranza al protrarsi della detenzione dell'immobile, dopo la disdetta del contratto, indicativa della volontà di rinnovo (→ C. 12334/1999; C. 11671/1998). A maggior ragione qualora sia stato intimato lo sfratto, non è sufficiente a provare la rinnovazione tacita del contratto di locazione né la successiva permanenza del conduttore nella detenzione della *res*, né il pagamento e l'accetta-

zione dei canoni e neanche il ritardo con cui sia stata promossa l'azione di rilascio, occorrendo altri elementi idonei a far desumere in modo univoco la sopravvenienza di un accordo pattizio in tal senso, dimostrando che il locatore abbia inteso estrinsecare, seppure in modo tacito, la propria volontà, nuova e contraria a quella precedentemente manifestata (con una novazione oggettiva dell'originaria locazione), di rinunciare agli effetti prodotti con l'intimazione (→ C. 9917/1996; C. 4174/1995; C. 888/1991). In particolare, di recente la S.C. ha affermato che la rinnovazione tacita postula la continuazione della detenzione da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria del locatore. Pertanto, qualora costui abbia dimostrato la sua intenzione di porre fine al rapporto con apposita disdetta, non basta a configurare una rinnovazione tacita il fatto che, dopo la scadenza, il locatario sia rimasto nell'immobile o che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio o addirittura ha continuato a percepire i canoni di locazione, necessitando a tal fine un suo comportamento positivo, idoneo a manifestare una nuova volontà, contraria a quella manifestata in precedenza (→ C. 9698/1998; C. 269/1998; C. 9105/1995; C. 8753/1994). Del resto, la circostanza che il locatore, nell'intimare la disdetta, abbia indicato una data di cessazione del contratto erronea, non esclude la sua volontà di riottenere la disponibilità dell'immobile, impedendo la rinnovazione tacita del contratto, e quindi non impedisce che la disdetta produca i suoi effetti per l'esatta scadenza (C. 11365/1996). Con riferimento alla norma di cui al 2° co., la giurisprudenza ha evidenziato che il riferimento alle locazioni a tempo indeterminato va inteso quale rinvio all'art. 1574 c.c. (C. 11701/2002). In ogni caso, l'applicazione dell'art. 1597, 2° co., c.c., potrà trovare applicazione solo per quei contratti per i quali sia consentita la rinnovazione dell'originario contratto e non anche per quelli – quali il contratto associativo agrario – per i quali non sia possibile, ciò salvo che il conduttore

non dimostri di essersi accordato, nell'imminenza della cessazione del rapporto o in epoca successiva, con il proprietario per dare vita ad un nuovo, diverso, rapporto (→ C. 6204/2004; C. 5949/2004). La giurisprudenza ha poi affermato che, in mancanza del *pactum renovandi*, ma in presenza di una manifestazione di volontà delle parti posteriore alla scadenza del contratto, favorevole alla continuazione del rapporto, questo prosegue per tacito accordo, per il tempo previsto dal contratto stesso o dagli usi, o a tempo indeterminato, ed il nuovo rapporto è disciplinato dalle stesse pattuizioni contenute nell'accordo originario, se ed in quanto compatibili con quello successivamente concluso in modo tacito (C. 15797/2005). In particolare, affinché si abbia rinnovazione tacita del contratto di locazione, occorre che le parti abbiano posto in essere un univoco comportamento, successivo alla scadenza del contratto, positivo ed idoneo ad evidenziare la volontà di entrambe di mantenere in vita il rapporto locativo (→ C. 5464/2006; C. 19322/2004).

3. Il contratto con la P.A.

■ La disposizione in esame trova applicazione anche nel caso in cui uno dei soggetti contraenti sia la P.A. In tale ipotesi, trattandosi di contratti di norma conclusi a favore di dipendenti pubblici, il canone potrà essere l'esito di una contrattazione privata, consentita dalla legge sull'equo canone, denominandosi tale contratto come **ad uso foresteria**. Tali contratti sono altresì caratterizzati da particolari formalità di tipo pubblicistico, dovendo essere preceduti da una delibera del consiglio comunale e richiedendosi per la loro stipulazione la forma dell'atto pubblico.

☛ È stato, però, precisato che non può mai configurarsi un rinnovo tacito del **contratto di locazione con la P.A.**, dato che la volontà di obbligarsi della P.A. non può mai desumersi per implicito da fatti o da atti, dovendo sempre esser manifestata nelle forme richieste dalla legge, tra cui primeggia l'atto scritto *ad substantiam* (→ C. 11649/2002;

C. 9165/2002; C. 188/2000; C. 9614/1999; C. 6406/1998; C. 12769/1991). Tuttavia, nel caso in cui, dopo la scadenza del contratto, l'amministrazione locatrice continui a percepire i canoni chiedendo anche l'aumento Istat, può aversi una continuazione dell'originario rapporto, sempre che nel contratto vi sia una clausola in tal senso (C. 12087/2002). A sostegno di tale impostazione, viene qui richiamata anche una recente sentenza della Cassazione, la quale ha precisato che, nel caso in cui la rinnovazione tacita del contratto di locazione (stipulato per iscritto) sia prevista da apposita clausola e sia subordinata al mancato invio della disdetta entro un dato termine, la rinnovazione tacita deve ritenersi ammissibile, poiché la previsione della clausola non viola il principio della necessaria forma scritta ed inoltre, considerata la predeterminazione della durata del periodo di rinnovo, consente alla P.A. di valutare l'opportunità di disdire o meno il contratto nel termine contrattualmente previsto (C. 12323/2005).

4. La legge speciale

■ Sotto il vigore della l. eq. can., la dottrina aveva evidenziato che, in tale legge: *a*) la disciplina della durata non è necessariamente parallela a quella del canone (v. art. 26, 2° co.); *b*) vi è una duplice disciplina del recesso con preavviso, in regime transitorio, a seconda che gli immobili siano destinati ad uso abitativo (art. 69) oppure no (artt. 29, 59, 73), con la precisazione che il diniego previsto dall'art. 29 è ipotesi distinta sia rispetto alla disdetta che al recesso.

☞ In giurisprudenza si è sostenuto che nel caso in cui intervenga una legge speciale che proroghi il rapporto in corso fissando un nuovo termine di scadenza, non sarà possibile una rinnovazione tacita per difetto di disdetta, non essendo previsto alcun onere di disdetta, perché la locazione cessi nel termine previsto dalla legge di proroga (→ C. 3536/1997; C. 2975/1983; C. 917/1981). In particolare, in tema di locazione di **immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo** in corso al momento dell'entrata in vigore della

L. 27.7.1978, n. 392, ove alla cessazione del contratto per scadenza dei termini stabiliti negli artt. 67 e 71 per i contratti, rispettivamente, soggetti e non soggetti a proroga, il giudice ravvisi una rinnovazione tacita del contratto (*ex art. 1597 c.c.*), la nuova locazione rimane soggetta alla disciplina di cui agli artt. 27, 28 e 29 della medesima legge (C. 1927/2003; C. 9195/1999). Pertanto, il contratto avrà durata di sei anni, con rinnovazione alla prima scadenza per altri sei anni, nel caso in cui il locatore non eserciti la facoltà di diniego della rinnovazione – anche tramite procuratore munito di mandato *ad hoc* o, in mancanza, ratificando l'operato di questi (→ C. 10760/1998; C. 1275/1986) – per uno dei motivi indicati nell'art. 29 (→ C. 10929/1998; C. 9627/1997; C. 11365/1996; C. 1318/1996). La specificazione del motivo per cui il locatore nega al conduttore, alla prima scadenza, il rinnovo del contratto di locazione, condiziona l'efficacia della disdetta e la procedibilità della domanda di rilascio, che – dovendo esser fondata sul medesimo motivo – non può esser integrata o modificata in corso di giudizio, data la necessaria tempestività della disdetta, mentre nel processo è verificabile solo la realizzabilità giuridica e tecnica dell'intento manifestato dal locatore, nell'ipotesi in cui il conduttore la contesti (→ C. 8934/1998; C. 1865/1995; C. 3894/1993). È bene tuttavia precisare che di recente la Cassazione ha affermato che l'eventuale nullità della disdetta per mancata specificazione dei motivi (nullità assoluta che può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse in ogni stato e grado del giudizio) rende inidoneo l'atto *de quo* a produrre gli effetti suoi propri per la prima scadenza contrattuale, ma non gli impedisce di valere per la scadenza successiva come espressione di volontà contraria alla rinnovazione tacita (→ C. 7927/2004).

In tema di **locazioni ad uso abitativo**, invece, la S.C., sotto la vigenza della l. eq. can., ha evidenziato che le esigenze abitative di natura transitoria di cui all'art. 26, L. 27.7.1978, n. 392, possono protrarsi anche per un considerevole lasso di tempo, pertanto non può

ritenersi con esse incompatibile l'istituto della rinnovazione tacita ex art. 1597 c.c. (→ C. 4472/2001; C. 6145/1997). In particolare, una volta escluso che le parti abbiano – simulando un contratto di locazione per esigenze transitorie (ex art. 1, 2° co., L. 27.7.1978, n. 392), dissimulato una locazione abitativa ordinaria – la rinnovazione tacita del contratto, non comporta *ex se*, anche se reiterata, la soggezione della locazione alla disciplina di cui all'art. 1, 1° co., in ordine alla durata almeno quadriennale, dovendo il giudice verificare se le parti abbiano inteso, anche solo *per facta concludentia*, rinnovare il contratto originario per soddisfare le stabili e continuative esigenze abitative del conduttore (C. 6990/1997). Per quanto riguarda, infine, il recesso del conduttore, peculiarità del regime locatizio sottoposto a vincoli legali di durata è la riserva, in suo favore, di una generale facoltà di recedere per gravi motivi (art. 4 l. eq. can.). È bene, inoltre, fare un'ultima precisazione con riferimento alla nuova disciplina speciale delle locazioni di immobili urbani ad uso abitativo n. 431/1998. La previsione del combinato disposto del 1° e 6° co. dell'art. 2, secondo cui i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore della suddetta legge che prevedano il tacito rinnovo

vo e siano in corso al 30 dicembre 1998 (data di entrata in vigore della L. n. 431/1998) e che alla loro prima scadenza successiva a tale data si rinnovino tacitamente, soggiacciono al termine di durata di anni quattro più quattro, va intesa nel senso che per i contratti soggetti legalmente, o pattiziamente, al tacito rinnovo in difetto di disdetta e per i quali al 30 dicembre 1998 era già spirato il termine per la disdetta, il momento del transito al nuovo regime non è quello della prima scadenza immediatamente successiva al 30 dicembre 1998, ma quello della prima scadenza per la quale il termine di disdetta cade in epoca successiva al 30 dicembre 1998 (T. Firenze, 1.2.2002).

5. Una fattispecie particolare

✎ Malgrado la locazione dell'immobile pignorato sia stata stipulata prima del pignoramento, è necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione per la rinnovazione tacita della locazione stessa, ed il custode giudiziario deve assicurare la conservazione e la fruttuosa gestione della cosa pignorata, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione (C. 26238/2007).

CARLA BARTOLUCCI

Le garanzie prestate dai terzi (art. 1598 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1598 c.c. **Garanzie della locazione**

1598

[1] *Le garanzie prestate da terzi non si estendono alle obbligazioni derivanti da proroghe della durata del contratto.*

Riferimenti normativi: L. 27.7.1978, n. 392; L. 9.12.1998, n. 431.

Bibliografia: CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Tratt. Rescigno, Gabrielli*, Torino, 2008; GRASSELLI, MASONI, *Le locazioni*, Padova, 2007; S. REZZONICO, M. REZZONICO, *Manuale delle locazioni*, Milano, 2001.

Sommario: 1. Alcune osservazioni.

1. Alcune osservazioni

☛ Si tratta di una norma che si connota per il carattere, ad essa pacificamente riconosciuto, della derogabilità, e che nella sua formulazione fa riferimento alle garanzie prestate dai terzi, tralasciando pertanto di considerare la circostanza in cui sia una delle parti a prestarle. La disposizione in esame esclude esplicitamente che i terzi si facciano garanti per tutti quegli obblighi sorti in conseguenza

di proroghe della durata del contratto di locazione. Dall'interpretazione, tanto dottrina-ria quanto giurisprudenziale, che della norma è stata fornita, nel corso del tempo, prevale l'impostazione che ascrive al concetto di proroghe adoperato dal Legislatore del 1942 tanto quelle legali quanto ogni rinnovazione tacita del rapporto locatizio (C. 2886/1956).

CARLA BARTOLUCCI

Alienazione dell'immobile locato (art. 1599 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1599 c.c. **Trasferimento a titolo particolare della cosa locata**

1599

[1] *Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore alla alienazione della cosa.*

[2] *La disposizione del comma precedente non si applica alla locazione di beni mobili non iscritti in pubblici registri, se l'acquirente ne ha conseguito il possesso in buona fede.*

[3] *Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.*

[4] *L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante.*

Riferimenti normativi: artt. 1153, 1406, 1574, 2643, n. 8, 2644, 2704 c.c.; L. 27.7.1978, n. 392.

Bibliografia: ANTONUCCIO, *Codice commentato delle locazioni*, I, Torino, 2003; CATELANI, *Manuale della locazione*, 3^a ed., Milano, 2001; CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Tratt. Rescigno, Gabrielli*, Torino, 2008; DE TILLA, *Il diritto immobiliare. Le locazioni*, I, II, 5^a ed., Milano, 2002; G. GABRIELLI, PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, Padova, 2005; GRASSELLI, *La locazione di immobili nel codice civile e nelle leggi speciali*, 2^a ed., Padova, 2005; GRASSELLI, MASONI, *Le locazioni*, Padova, 2007; GUARINO, *Locazione*, in *Tratt. Grosso, Santoro Passarelli*, Milano, 1965; LAZZARA, *Il contratto di locazione*, Milano, 1961; LAZZARO, DI MARZIO, *Le locazioni per uso abitativo*, 4^a ed., Milano, 2007; MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, IV, Milano, 1961; MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, in *Comm. cod. civ.*, IV, 3, 3^a ed., Torino, 1991; ID., *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980; PUGLIESE, *Doppia locazione novennale e trascrizione*, in *GI*, 1950; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972; TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di immobili urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 12, 2^a ed., Torino, 2007.

Sommario: **1.** Ratio della norma ed ambito di applicabilità. **2.** La data certa. **3.** La regola dell'*emptio non tollit locatum* e la natura dell'acquisto. **4.** Il rispetto della locazione e procedure esecutive. **5.** L'esclusione del 2° comma. **6.** Trascrizione dell'atto di acquisto. **7.** Assegnazione della casa coniugale. **8.** Il c.d. patto di rispetto della locazione.

1. Ratio della norma ed ambito di applicabilità

☛ L'art. 1599 è una **norma** di carattere **eccezionale**, come tale non suscettibile di applicazione estensiva a rapporti diversi dalla locazione come il comodato (C. 5454/1991; T. Nocera Inferiore, 6.3.2003). Nel caso di cessione in **leasing** dell'immobile locato, per tale motivo, non trova applicazione l'art. 1599, ma le regole generali dell'art. 1406 c.c. in tema di cessione del contratto (T. Milano, 29.10.1992). Con la conseguenza che, se il conduttore ceduto non presta il proprio consenso, l'utilizzatore non subentra nella posizione di locatore (T. Bologna, 2.5.2007). Stante l'eccezionalità delle norme in oggetto la posizione del creditore non può trasferirsi dall'alienante all'acquirente se il contratto di locazione è già cessato al momento dell'alienazione se non mediante un fenomeno di cessione del credito (C. 14738/2005).

■ Il principio dettato dall'art. 1599 c.c. comporta la cessione legale del contratto con la continuazione dell'originario rapporto e l'assunzione da parte dell'acquirente della stessa posizione del locatore, nel caso di trasferimento della *res locata* a titolo particolare (GRASSELLI, *La locazione di immobili nel codice civile e nelle leggi speciali*, 2ª ed., Padova, 2005, 486).

Il principio secondo il quale la locazione è **opponibile** al terzo acquirente se di data certa anteriore all'alienazione, risponde ad una scelta legislativa tesa a tutelare la posizione del conduttore tutte le volte in cui nella titolarità della cosa subentri un nuovo soggetto (MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, in *Comm. cod. civ.*, IV, 3, 3ª ed., Torino, 1991, 346). Taluno ha creduto di poter ravvisare in tale opponibilità un indizio della realtà del diritto del conduttore in considerazione della tutela che il legislatore predispone nell'interesse di quest'ultimo (LAZZARA, *Il contratto di*

locazione, Milano, 1961, 136). A ciò si è obiettato che la tutela riconosciuta al conduttore non ha i caratteri propri del c.d. diritto di seguito, ponendosi come una prosecuzione dell'attuazione di un vincolo contrattuale (MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, 347). L'antiorità del contratto è requisito unico per l'opponibilità, non essendo necessario che si sia avuto anche un principio di esecuzione (TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazione di fondi urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 11, Torino, 1982, 523).

2. La data certa

■ La **data certa** anteriore all'alienazione, secondo parte della dottrina, può essere provata da parte del conduttore con ogni mezzo (GUARINO, *Locazione*, in *Tratt. Grosso, Santoro Passarelli*, Milano, 1965, 49; MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, IV, Milano, 1961, 176). Il richiamo all'art. 2704 c.c., per il requisito della certezza della data, sembrerebbe indiscutibile, anche se la norma non fa riferimento, invece, all'atto scritto quale requisito indispensabile, ma si riferisce esclusivamente alla locazione, che potrebbe anche essere stata stipulata verbalmente (GRASSELLI, 489). La dottrina prevalente, pertanto, ritiene indispensabile la prova documentale per l'opponibilità al terzo della data certa ed in tal senso si richiama l'applicazione dell'art. 2704 c.c. (TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972, 665; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972, 602). Si è precisato, a tal proposito che sebbene l'espressione data certa riproduca la norma generale dell'art. 2704 c.c., il richiamo non sia riferito al rigore formale della prova come da quest'ultima richiesto, in quanto l'elemento probatorio in parola non è affatto contemplato, assumendo rilevanza solo un dato formale, quale è la data

certa che può conseguirsi solo in presenza di un atto scritto (TABET, 665).

✻ La giurisprudenza, da parte sua, è ferma nell'affermare la necessità dell'atto scritto ai sensi dell'art. 2704 c.c., essendo irrilevante la sola conoscenza della locazione da parte dell'acquirente (C. 1063/1987). Non sono, pertanto opponibili all'acquirente di immobile locato, gli accordi verbali in deroga al contenuto dell'originario contratto che non risultino anch'essi da scrittura di data certa anteriore (→ C. 10775/1993; C. 113/1988).

La giurisprudenza, da ultimo, ha precisato che ciò che rileva, ai fini dell'opponibilità all'acquirente dell'immobile, è che il termine di durata del rapporto locativo concordato dai contraenti relativa all'inizio del rapporto sia desumibile dalla stessa scrittura, anche se priva di data certa (C. 10204/1994).

3. La regola dell'*emptio non tollit locatum* e la natura dell'acquisto

✻ La regola *emptio non tollit locatum* che comporta la continuazione del rapporto originario in capo al terzo acquirente che assume la stessa posizione del locatore alienante, non trova applicazione nell'ipotesi di **acquisto a titolo originario** del bene locato (C. 11767/1992). In tale circostanza l'usucapiente è legittimato non all'azione contrattuale, ma solo alle azioni a difesa della proprietà (C. 2356/1985). La regola in oggetto, nel caso di trasferimento a titolo particolare della cosa locata, non applicandosi nel caso in cui il terzo abbia acquistato il bene a titolo originario, determina che il terzo stesso pur non potendo esercitare l'azione di sfratto è legittimato ad esperire le azioni reali a tutela della disponibilità dell'immobile nei confronti del conduttore (C. 2464/2001).

Non si verifica un'ipotesi di successione nella titolarità del rapporto di locazione, spettando al locatore il diritto di agire per la risoluzione del rapporto locativo, nel caso di trasferimento della proprietà dell'immobile locato per effetto di **espropriazione per pubblica autorità** (P. Potenza, 7.5.1988). Nel caso in cui la nuda proprietà e l'usufrutto scindendosi siano attribuiti a soggetti diversi, la

qualità di locatore si concentra nel titolare dell'usufrutto, sia che quest'ultimo sia costituito tra vivi che *mortis causa* (C. 11828/1990).

Qualora nel corso del rapporto locativo, pertanto, la piena proprietà dell'immobile sia scissa, *inter vivos* o *mortis causa*, per effetto di eventi traslativi o costitutivi, ed attribuita rispettivamente in nuda proprietà ed usufrutto a due soggetti diversi, solo l'usufruttuario assumerà la qualità di locatore per tutti gli aspetti sostanziali e processuali; il nudo proprietario non potrà, pertanto, effettuare efficacemente la disdetta del contratto nei confronti del locatario il quale sarà legittimato ad eccepirne la carenza di legittimazione attiva nell'azione di rilascio per finita locazione (T. Napoli, 15.10.1999).

Il principio secondo il quale nella ipotesi di successione a titolo particolare nella proprietà di parti autonome e distinte della cosa locata il contratto di locazione nel quale per legge subentrano gli acquirenti della cosa locata si scinde in tanti distinti rapporti, quanti sono i soggetti che assumono la qualità di locatori, con la conseguenza che ogni successore a titolo particolare può autonomamente agire per la risoluzione o la cessazione del contratto, limitatamente alla porzione acquistata e indipendentemente dalla posizione assunta dagli altri locatori, si applica anche in materia di affitto agrario ed anche se tra le varie porzioni immobiliari vi è interdipendenza funzionale (C. 1105/1997). Sul piano processuale il trasferimento a titolo particolare della cosa locata comporta l'applicazione dell'art. 111 c.p.c. con la conseguenza che il terzo acquirente fa sua la domanda già proposta dal suo dante causa (C. 5164/1991), con la conseguenza che l'acquirente è terzo rispetto agli obblighi già perfezionatisi ed esauritis rispetto alle parti originarie come nell'ipotesi della domanda di rilascio per occupazione senza titolo proposta dall'acquirente del bene locato nei confronti del ricorrente (C. 11895/2008). Di recente la giurisprudenza ha precisato che l'alienante, nonostante l'intervento in causa dell'acquirente, sempre che non ne sia stato

estromesso, rimane parte del processo in qualità di sostituto processuale, con la conseguenza che ha un autonomo diritto ad impugnare la relativa pronuncia (C. 15021/2004). Nell'ipotesi in cui l'immobile locato venga trasferito *inter vivos* in pendenza del giudizio di rilascio per finita locazione promosso dall'alienante, l'acquirente non può, per carenza di azione, iniziare un autonomo secondo giudizio per la realizzazione del diritto sostanziale trasmessogli che sia identico per contenuto e richieste al primo, potendo intervenire, in qualità di successore, nella causa pendente ovvero impugnare e resistere in giudizio avverso la sentenza resa nei confronti dell'alienante medesimo (→ C. 266/1985).

■ La dottrina ritiene applicabile la norma ogni volta che il terzo acquista dal locatore a titolo derivativo-constitutivo, esulando dalla previsione dell'art. 1599 i modi di acquisto a **titolo originario** (GUARINO, 45).

Il trasferimento a titolo particolare della cosa locata, infatti, riguarderebbe non solo l'ipotesi in cui il locatore venda la cosa stessa a terzi, ma ogni altra fattispecie nella quale il locatore trasmetta ad altri, mediante alienazione traslativa o costitutiva, il diritto limitato sul bene su cui ha basato la sua legittimazione a disporre del bene (TRIFONE, 522). Le vicende relative alla titolarità del diritto di disporre della cosa locata o del diritto di proprietà sulla medesima possono riguardare il trasferimento della proprietà a titolo particolare o universale, l'estinzione del diritto di proprietà per risoluzione annullamento, revoca, espropriazione forzata, la cessazione dell'usufrutto o del diritto di amministrare la cosa (GRASSELLI, 485).

L'acquisto a titolo di proprietà o l'acquisto costitutivo-derivativo di un diritto reale di godimento sulla cosa stessa comportano il subingresso dell'acquirente nel rapporto locatizio, a meno che si tratti di diritti che escludono la facoltà, per chi ne è titolare, di godere della cosa anche in modo indiretto o il cui esercizio risulti incompatibile con quello spettante al conduttore (PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scia-*

loja, Branca, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980, 417).

Rientrano nella normativa in esame le ipotesi di **acquisto mortis causa a titolo particolare** quale il legato, non vi rientra l'ipotesi della successione a titolo universale, nella quale l'erede subentra in tutti i rapporti del dante causa e, di conseguenza, anche nella sua posizione di locatore o conduttore (GUARINO, 45; MIRABELLI, *La locazione*, 599). Trattandosi di successione a titolo particolare, il legatario subentra nel contratto di locazione con le limitazioni di cui all'art. 1599 c.c., diversamente dall'erede, il quale in qualità di successore a titolo universale, non è terzo rispetto al rapporto posto in essere dal *de cuius*, al quale subentra nella medesima posizione soggettiva, con l'inapplicabilità dell'articolo in commento (GRASSELLI, 487).

Il terzo, come detto, subentra in tutti i diritti e gli obblighi che gli provengono dal contratto stipulato dal suo dante causa, donde la legittimazione per le azioni che possono sorgere dal contratto stesso, verificandosi la successione nel diritto controverso, ai sensi dell'art. 111 c.p.c. (GRASSELLI, 506). Occorre, però, distinguere tra rapporti esauriti, per i quali non può parlarsi di successione nel diritto controverso e rapporti non esauriti, per i quali si può parlare di una vera e propria successione quando il diritto sia unico ed inscindibile (TABET, 657).

4. Il rispetto della locazione e procedure esecutive

☛ L'obbligo di rispettare la locazione è del tutto inconciliabile con lo scopo della procedura esecutiva diretta a realizzare il prezzo più alto nell'interesse dei creditori e del debitore stesso, la locazione ultranovennale, pertanto, qualora non venga trascritta, non è opponibile all'aggiudicatario di un immobile in sede di espropriazione forzata, non sussistendo nessuna facoltà per l'acquirente di assumere nei confronti dell'alienante l'obbligo di rispettare la locazione stessa (C. 111/2003).

Le locazioni concesse da chi abbia subito l'espropriazione sono opponibili all'acqui-

rente dell'immobile qualora abbiano data certa anteriore al pignoramento (A. Roma, 2.6.1998).

5. L'esclusione del 2° comma

■ Configura un'ipotesi di esclusione dell'opponibilità il 2° co. dell'art. 1599 derivante dal principio sancito all'art. 1153, 2° co., c.c. secondo il quale chi acquista in buona fede un bene mobile e ne consegue il possesso, acquista la proprietà a titolo originario e non è soggetto, pertanto, ai vincoli gravanti sull'alienante. Si ritiene, quindi, che tale esclusione sia applicabile quando l'acquirente abbia il possesso effettivo della cosa, in quanto la detenzione del conduttore al momento del trasferimento né escluderebbe la buona fede (MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, 351). In contrario si è affermato che il regime di opponibilità della locazione ricollega ad un acquisto a titolo derivativo la successione *ex lege* dell'acquirente nella posizione contrattuale dell'alienante, il che è impossibile in caso di alienazione *a non domino* (PROVERA, 434).

Il fondamento della norma, a parere di alcuni, risiede nell'intento di parificare le situazioni dominicali sul bene mobile, sia quando siano l'effetto di un acquisto a titolo originario che derivativo, conferendo al possesso di beni mobili una maggiore certezza della disponibilità per favorirne la circolazione (TABET, 672).

Si discute sul contenuto della buona fede. Sembra da escludere che si tratti della **buona fede** prevista dall'art. 1147, 1° co., c.c. poiché nel caso che interessa essa ha come contenuto specifico l'ignoranza dell'esistenza di un contratto di locazione (TABET, 671).

Per ciò che attiene al possesso, si discute se si tratti di un possesso diretto od indiretto e parte della dottrina afferma doversi trattare, comunque, di un possesso effettivo da parte dell'acquirente (TABET, 670).

6. Trascrizione dell'atto di acquisto

☞ Perché la locazione ultranovennale sia opponibile è necessaria la trascrizione prima dell'atto di acquisto (P. Firenze, 18.10.1990).

Secondo la giurisprudenza si tratta di norma dettata a tutela di un interesse privato e, quindi, non è rilevabile e applicabile dal giudice d'ufficio, ma soltanto su esplicita richiesta della parte interessata (C. 1895/1962). È stato affermato che, perché sia opponibile al terzo acquirente, la locazione debba essere già in corso al momento dell'acquisto e non sia destinata ad iniziare in un momento successivo (C. 89/1974).

I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo, disciplinati dalla L. 27.7.1978, n. 392 ed aventi durata di dodici anni, sono opponibili al terzo acquirente anche se non trascritti, purché abbiano data certa anteriore all'alienazione dell'immobile, a norma dell'art. 1599, 1° co., c.c., poiché ad essi non sono applicabili gli artt. 2643, n. 8, e 1599, 3° co., c.c., che richiedono la trascrizione per le locazioni immobiliari ultranovennali (C. 14012/1991).

■ La mancanza della trascrizione non rende del tutto inopponibile l'atto al terzo come prevede la regola di cui all'art. 2644 c.c., ma per effetto della norma speciale contenuta nell'art. 1599, 3° co., c.c., l'opponibilità vale nei limiti di un novennio decorrenti dall'inizio della locazione (GRASSELLI, 492).

Parte della dottrina è favorevole alla tesi secondo cui solo le locazioni in corso sarebbero opponibili al terzo acquirente della cosa locata (MIRABELLI, *La locazione*, 607; TABET, 677). Secondo altra dottrina, invece, l'art. 1599 c.c. non esige ai fini dell'opponibilità al terzo acquirente che la locazione sia in corso al momento dell'alienazione (PROVERA, 421).

In dottrina, per alcuni il novennio decorrebbe dalla data di efficacia del contratto di locazione (GUARINO, 49) mentre per altri bisognerebbe fare riferimento alla data in cui, secondo l'atto trascritto, il locatore si è obbligato a far godere al conduttore la cosa (TABET, 674; MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, 344).

Appare opportuno fare riferimento alla problematica relativa alle **locazioni infranovennali rinnovabili**. Si tratta del caso in cui il contratto di locazione immobiliare novenna-

le di data certa, contenga una clausola di rinnovazione tacita per altri nove anni; la dottrina prevalente ritiene, considerandone gli effetti sostanziali, che per l'opponibilità al terzo acquirente occorre rispettare l'onere della trascrizione (TABET, 676; PUGLIESE, *Doppia locazione novennale e trascrizione*, in *GI*, 1950, I, 1, 339; GRASELLI, 493).

7. Assegnazione della casa coniugale

☞ Sussisteva contrasto in giurisprudenza circa l'applicabilità della norma in esame all'ipotesi di assegnazione della casa coniugale al coniuge affidatario. Secondo un primo orientamento doveva ritenersi applicabile analogicamente la norma in commento, ritenendosi che il provvedimento di assegnazione della casa coniugale all'esito del procedimento di separazione personale, costituisce un diritto di natura personale, e pertanto, se di data certa, è opponibile entro un novennio, e qualora venga trascritto anche oltre tale termine (C. 7680/1997).

Altro opposto orientamento, tornando sull'argomento dell'assegnazione della casa coniugale in caso di separazione o di divorzio, ha ritenuto, invece, che non sia applicabile analogicamente la norma in esame in materia di opponibilità al terzo delle locazioni ultranovennali. Pur non potendosi negare l'affinità dell'istituto dell'assegnazione della casa familiare a quello della locazione l'opponibilità al terzo è consentita solo qualora intervenga la trascrizione del provvedimento di assegnazione, in mancanza del quale non opera non solo per il periodo successivo ai nove anni ma anche per quello precedente (C. 4529/1999).

Di recente, pronunciandosi in modo definitivo sulla questione ed aderendo al primo degli orientamenti menzionati, con una pronuncia a Sezioni Unite, la Cassazione ha ritenuto applicabile la norma anche in tema di separazione personale con riferimento al provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, il quale avendo per definizione data certa è opponibile, anche in mancanza di trascrizione, al terzo acquirente per nove anni dalla data dell'assegnazione stessa ovvero, in presenza della tra-

scrizione del titolo anche oltre i nove anni (C. 11096/2002).

L'indirizzo giurisprudenziale indicato è stato successivamente confermato affermandosi che in tema di separazione personale dei coniugi il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, è opponibile, ancorché non trascritto, al terzo acquirente l'immobile per un periodo non superiore a nove anni, decorrenti dalla data del provvedimento stesso ovvero per il periodo eccedente i nove anni qualora sia stato precedentemente trascritto, in quanto ciò che rileva, ai fini dell'opponibilità, è la conoscibilità legale dell'atto non essendo sufficiente la mera conoscenza di fatto (C. 12705/2003; C. 5067/2003).

La giurisprudenza di merito, invece, ha affermato da ultimo che gli artt. 2643 e 2644 c.c. svolgono una diversa funzione rispetto agli artt. 2652 e 2653 c.c. con la conseguenza che non è ricavabile un principio generale secondo cui sono trascrivibili tutte le domande giudiziali relative ad atti che siano trascrivibili per disposizione normativa con la conseguenza che non deve ritenersi trascrivibile la domanda di assegnazione della casa coniugale (T. Pisa, 27.2.2008).

Si è precisato che, ai sensi dell'art. 6, 6° co., L. 1.12.1970, n. 898 il principio è applicabile anche in tema di separazione personale, con la conseguenza che il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, è opponibile, ancorché non trascritto, al terzo acquirente in data successiva per nove anni dalla data dell'assegnazione, ovvero, qualora il titolo sia stato trascritto anche oltre i nove anni (→ C. 12296/2005; C. 9181/2004). Tale circostanza determina che il coniuge che si è visto assegnare l'abitazione familiare dall'ordinanza di separazione non ha interesse a proporre reclamo avverso l'eseguita trascrizione immobiliare con riserva (A. Firenze, 27.9.2007).

Nell'ipotesi di assegnazione della casa coniugale al coniuge affidatario sia in caso di separazione personale che in caso di divorzio,

il terzo che ha acquistato il bene in epoca successiva all'assegnazione stessa deve rispettare il limite di durata del godimento del coniuge affidatario negli stessi limiti in cui è opponibile il provvedimento (T. Monza, 21.11.2006).

8. Il c.d. patto di rispetto della locazione

■ Le norme di cui all'art. 1599 sono derogabili per volontà delle parti. Si tratta di un caso di opponibilità piena, in quanto il rispetto della locazione comprende ogni clausola del contratto, compresa la sua durata (GRASSELLI, 495). Taluno ha ritenuto di potere configurare tale patto come un contratto a favore di terzi (MIRABELLI, *La locazione*, 603). In contrario si è obiettato trattarsi di una di quelle ipotesi previste dalla legge nelle quali il contratto produce automaticamente effetti rispetto al terzo ai sensi dell'art. 1372 c.c. (TABET, 682).

A parere di una parte della dottrina il patto intercorso tra locatore e terzo che determina il subingresso di quest'ultimo nella posizione contrattuale del locatore stesso è operante in assenza di uno dei requisiti legali della opponibilità (PROVERA, 423). L'assunzione dell'obbligo, peraltro, prevale sul patto o clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione, ove non sia affetto da nullità (GRASSELLI, 495).

Parte della dottrina ritiene che possa avere la

stessa efficacia del patto di rispetto, la conoscenza da parte dell'acquirente, al momento dell'acquisto, dell'esistenza, del contenuto e della durata del contratto (MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, 349). Altri ritiene, invece, che la conoscenza del terzo non è idonea a produrre gli effetti che scaturiscono dalla conclusione di un patto aggiunto al contratto di alienazione (PROVERA, 424). La conoscenza del terzo, infatti, non sarebbe sufficiente a dimostrare che egli abbia consentito al subentro, ben potendo riservarsi di eccepirne l'inopponibilità ove ne difettassero i presupposti (TABET, 684).

Altra questione è quella se il rispetto della locazione si verifica nella sua integralità o soltanto nei limiti in cui l'acquirente ne abbia assunto l'obbligo. Si è affermato che se la fonte produttiva dell'evento, cioè il subingresso nel contratto, è il patto, ne deriva che l'acquirente è tenuto a stare alla locazione solo nei limiti del patto con il quale si è obbligato verso l'alienante (GUARINO, 48). Si è obiettato che riesce difficile concepire come il patto possa operare una cessione parziale del rapporto *inter alios*, modificandolo su invito del conduttore, con la conseguenza che appare preferibile concludere che il patto opera la cessione globale del contratto e non nei limiti del patto stesso (TABET, 683).

BARBARA ARCIDIACONO

Durata della locazione senza data certa (art. 1600 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1600 c.c. **Detenzione anteriore al trasferimento**

1600 [1] *Se la locazione non ha data certa, ma la detenzione del conduttore è anteriore al trasferimento, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per una durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.*

Riferimenti normativi: artt. 1574, 1596, 1599, 2704 c.c.

Bibliografia: ANTONUCCIO, *Codice commentato delle locazioni*, I, Torino, 2003; CATELANI, *Manuale della locazione*, 3^a ed., Milano, 2001; CUFFARO (a cura di), *Le nuove locazioni abita-*