

RESPONSABILITÀ CIVILE E PREVIDENZA

rivista bimestrale di dottrina,
giurisprudenza e legislazione

diretta da
Giovanni Iudica - Ugo Carnevali

| estratto

LA LEGITTIMAZIONE PASSIVA DELL'EREDE DELL'USUFRUTTUARIO PER I CREDITI DEL CONDUTTORE

di Andrea Mora

7 LOCAZIONE IMMOBILIARE STIPULATA DALL'USUFRUTTUARIO E DEBITO RESTITUTORIO IN CASO DI MORTE DI QUEST'ULTIMO

CASS. CIV., 30 SETTEMBRE 2019, N. 24222 - SEZ. III - PRES. AMENDOLA - REL. GRAZIOSI

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

(C.C. ART. 999, IO15 C.C.; L. 27 LUGLIO 1978, N. 392; L. 9 DICEMBRE 1998, N. 431; L. 3 MAGGIO 1982, N. 203)

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

[In senso conforme Cass. civ., 20 agosto 2015, n. 17030; Cass. civ., 14 agosto 2014, n. 17986]

[www](http://www.iusexplorer.it/riviste/home) La sentenza si legge in www.iusexplorer.it/riviste/home

LA LEGITTIMAZIONE PASSIVA DELL'EREDE DELL'USUFRUTTUARIO PER I CREDITI DEL CONDUTTORE (*)

di **Andrea Mora** – Ordinario di diritto civile nell'Università di Modena e Reggio Emilia

In caso di debito dell'usufruttuario per la restituzione di canoni di locazione, a seguito della morte dell'usufruttuario succedono nel debito gli eredi dell'usufruttuario e non il proprietario.

In the event of the usufructuary's debt for restitution of part of rents, following the death of the usufructuary, the restitution is due by the heirs and not by the owner.

Sommario 1. Il caso. — 2. La cessazione del contratto di locazione dell'usufruttuario e la deroga al principio racchiuso nel brocardo *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*. — 3. Il rapporto tra l'art. 999 c.c. e le successive leggi in tema di locazione, tra legge generale e legge speciale. — 4. I crediti e i debiti derivanti dal contratto di locazione stipulati dall'usufruttuario.

1. IL CASO

La decisione della Suprema Corte in tema di locazione immobiliare ad uso abitativo riguardava la legittimazione passiva nell'azione di ripetizione dell'indebito promossa dal conduttore per somme da quest'ultimo versate in eccedenza rispetto al canone di locazione, prima della morte del locatore usufruttuario che nel frattempo le aveva percepite.

Si trattava infatti di stabilire se, a seguito della morte del locatore usufruttuario, la domanda di ripetizione dell'indebito dovesse essere proposta nei confronti del pieno proprietario, a seguito della consolidazione dell'usufrutto con la nuda proprietà, o degli eredi dell'usufruttuario.

La sentenza esclude che il conduttore possa agire, al fine di conseguire le somme indebitamente versate, nei confronti del nudo proprietario divenuto *medio tempore* pieno proprietario, stabilendo invece che la relativa domanda debba essere proposta nei confronti degli eredi dell'usufruttuario.

2. LA CESSAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'USUFRUTTUARIO E LA DEROGA AL PRINCIPIO RACCHIUSO NEL BROCARDO *RESOLUTO IURE DANTIS RESOLVITUR ET IUS ACCIPIENTIS*

L'efficacia degli atti compiuti dall'usufruttuario, in virtù del suo potere di disporre per atto *inter vivos* ⁽¹⁾, è soggetta a limitazioni di tempo e nel caso in cui tali atti siano legati alla vita dell'usufruttuario il loro effetto è precario, data la imprevedibilità della durata della vita

(*) Contributo approvato dai Referee.

(1) È pacifico che l'usufrutto possa essere trasmesso solo con atto tra vivi e non *mortis causa*; v., per tutti, in dottrina, DE CUPIS, voce *Usufrutto*, in *Enc. dir.*, vol. XLV, Milano, 1992, 1121; in giurisprudenza, v. Cass. civ., 27 marzo 2002, n. 4376, in *Vita not.*, 2002, 845.

umana. Che si tratti di cessione del diritto ai sensi dell'art. 980 c.c., di costituzione di un diritto, come nel caso dell'ipoteca sul bene oggetto di usufrutto ai sensi dell'art. 2814 c.c., o di concessione a vario titolo del godimento a terzi, di regola la durata del diritto trasferito non può eccedere la durata dell'usufrutto e prolungare oltre la compressione del diritto del nudo proprietario. Anche all'usufrutto si applica, infatti, il principio generale racchiuso nel brocardo *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis* ⁽²⁾ e pertanto al momento della cessazione dell'usufrutto si verifica la contemporanea estinzione dei diritti reali o personali di godimento costituiti a favore di terzi dall'usufruttuario, non avendo quest'ultimo il potere di attribuire per intensità o per durata diritti maggiori rispetto al suo.

Tuttavia proprio in materia di usufrutto l'art. 999 c.c. ha introdotto una deroga al principio ⁽³⁾, prevedendo un'ultrattività delle locazioni concluse dall'usufruttuario ⁽⁴⁾, seppur limitata nel tempo, che quindi non si estinguono con la cessazione dell'usufrutto, norma che avendo natura eccezionale non può essere applicata analogicamente al di fuori dei casi da essa previsti ⁽⁵⁾.

In particolare, le locazioni stipulate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in epoca anteriore alla cessazione dell'usufrutto proseguono, ai sensi dell'art. 999 c.c., per la durata stabilita nel contratto ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto. La data certa al contratto di locazione può essere attribuita non solo dall'atto pubblico o dalla scrittura privata autenticata ma anche dalla morte dell'usufruttuario, come ha riconosciuto la Suprema Corte, secondo la quale il termine della ultrattività della locazione inizia a

⁽²⁾ Nel nostro codice civile sono frequenti le applicazioni del principio racchiuso nel noto brocardo, tipico degli acquisti a titolo derivativo, *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis* in virtù del quale l'acquisto dell'avente causa cessa quando cessa quello del suo dante causa, in quanto l'acquisto dell'avente causa trae origine, appunto, dall'acquisto del suo dante causa e ne subisce la relativa sorte. Per restare, ad esempio, alla materia delle locazioni il venire meno del contratto di locazione produce l'effetto estintivo del rapporto di sublocazione, a norma dell'art. 1595, comma 3, c.c. Per un caso giurisprudenziale, cfr. Cass. civ., 6 novembre 1993, n. 11003, in *Foro it.*, 1994, I, 58; e in *Giust. civ.*, 1994, I, 1597, secondo cui non rileva nei confronti del locatore che la durata del contratto di sublocazione sia stata programmata dalle parti (o prorogata per legge) in modo da durare oltre la data di cessazione del contratto di locazione.

⁽³⁾ In materia di locazione, non è solo l'art. 999 c.c. che prevede una deroga al principio *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*, si pensi alla locazione conclusa dall'enfiteuta ai sensi dell'art. 976 c.c., alla locazione del precedente proprietario in caso di alienazione della cosa locata, ai sensi degli artt. 1599 ss. c.c.; alla locazione stipulata dal compratore nella vendita con patto di riscatto ai sensi dell'art. 1505 c.c., alle locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione ai sensi dell'art. 2923 c.c. Per una pregevole ricostruzione storica della introduzione nel codice del 1942 della disposizione di cui all'art. 999 c.c., cfr. A. GUARNERI-TESSERA, *Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione. Artt. 978-1026*, in *Comm. cod. civ.*, a cura di SCHLESINGER-BUSNELLI, Milano, 2107, 561 ss.

⁽⁴⁾ La norma abbraccia le locazioni immobiliari, rustiche o urbane, ma anche le locazioni mobiliari e comprende altresì i contratti di affitto, vista la previsione dell'art. 1615 c.c. dal momento che lo stesso legislatore definisce l'affitto come una locazione avente per oggetto il godimento di un bene produttivo di cui l'affitto di azienda costituisce.

⁽⁵⁾ Cfr., NICOLÒ, *Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione*, in *Comm. cod. civ.*, diretto da D'Amelio-Finzi, Firenze, 1942, 653; BARBERO, *L'usufrutto e i diritti reali affini*, Milano, 1952, 547; PUGLIESE, voce *Usufrutto (diritto civile)*, in *Nov. Dig.*, XX, Torino, 1957, 340; Id., *Usufrutto uso e abitazione*, in *Tratt. Vassalli*, II ed., Torino, 1972, 429; DE MARTINO, *Usufrutto uso abitazione*, in *Comm. cod. civ. Scialoja-Branca*, IV ed., Bologna-Roma, 1978, 258; CATERINA, *I diritti reali*, 3, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da Sacco, Torino, 2009, 100; FERRARIO HERCOLANI, *Locazione e affitto del bene oggetto di usufrutto*, in *Usufrutto, uso, abitazione*, a cura di BONILINI, in *Nuova giur. di dir. civ.*, fondata da Bigiavi, diretta da Alpa-Bonilini-Breccia-Cagnasso-Carinci-Confortini-Cottino-Iannarelli-Sesta, Torino, 2010, 1092; e da ultimo MACCARI, *Durata delle locazioni concluse dall'usufruttuario: fra disciplina codicistica e legislazione speciale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2011, 1234 ss.

decorrere, in caso di morte, da quel momento ⁽⁶⁾. Qualora poi l'usufrutto dovesse cessare per scadenza del termine la locazione non durerebbe se non per l'anno e qualora si trattasse di locazione di fondi rustici se non per un biennio o un triennio, a seconda che il raccolto principale del conduttore sia biennale o triennale. L'ulteriore requisito per l'ultrattività della locazione è che prima della cessazione dell'usufrutto il contratto sia ancora efficace ed abbia già iniziato ad avere esecuzione ⁽⁷⁾.

Ne discende così un'opponibilità del contratto, seppur limitata nel tempo, nei confronti del nudo proprietario divenuto pieno proprietario per consolidazione ⁽⁸⁾ la cui data certa consente di evitare che la locazione sia stipulata dall'usufruttuario per scopi abusivi, non potendosi al riguardo invocare la cessazione dell'usufrutto ai sensi dell'articolo 1015 c.c. se non ne ricorrano i diversi presupposti ⁽⁹⁾. Semmai, proprio a conferma della possibilità in capo all'usufruttuario di concedere in locazione i beni oggetto del proprio diritto, l'art. 1015, comma 2, c.c., prevede che su ordine dell'autorità giudiziaria tali beni possano essere concessi in locazione a terzi e l'usufruttuario ne percepisca il relativo canone quale frutto civile.

Il fenomeno dell'ultrattività della locazione costituirebbe, secondo un caso di successione *ex lege* nel contratto, verificandosi automaticamente senza necessità di accettazione ⁽¹⁰⁾, mentre secondo un'altra opinione che pare prevalente l'estinzione dell'usufrutto non è causa di successione automatica da parte del nudo proprietario divenuto pieno proprietario, nel contratto di locazione, ma solo di opponibilità del contratto da parte dei conduttori, essendo la *ratio* della norma funzionale a consentire al conduttore un periodo di tempo utile per reperire un altro immobile ⁽¹¹⁾. Il proprietario diviene titolare del credito da canone di locazione dal momento di efficacia della successione, coincidente con la cessazione dell'usufrutto ⁽¹²⁾.

Nel bilanciamento di interessi tra diritti e potere di disposizione dell'usufruttuario da un lato e diritti e potere del nudo proprietario dall'altro, l'ultrattività si giustifica con la prevalente tutela dell'interesse del primo, tenuto conto che in assenza della previsione di cui all'art. 999 c.c. sarebbe pressoché impossibile per un usufruttuario concedere la cosa in

⁽⁶⁾ Cass. civ., 10 aprile 2008, n. 9345, in *Giur. it.*, 2008, 2164; e in *Vita not.*, 2008, 948.

⁽⁷⁾ FERRARIO HERCOLANI, *Locazione e affitto del bene oggetto di usufrutto*, cit., 1087.

⁽⁸⁾ Sul tema, in dottrina, v., almeno, PUGLIESE, *Usufrutto uso e abitazione*, cit., 640 ss.; DE MARTINO, *Usufrutto uso abitazione*, cit., 265 ss.; BIGLIAZZI GERI, *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, diretto da Cicu-Messineo, t. 1, Milano, 1979, 295 ss.; MUSOLINO, *Poteri di disposizione dell'usufruttuario e locazione del bene concesso in usufrutto*, in *Riv. dir. civ.*, 2005, II, 53 ss.; FERRARIO HERCOLANI, *Locazione e affitto del bene oggetto di usufrutto*, cit., 1085 ss.

⁽⁹⁾ Sia consentito rinviare a MORA, *Gli abusi dell'usufruttuario*, in BONILINI (a cura di), *Usufrutto, uso, abitazione*, cit., vol. II, 1335 ss.

⁽¹⁰⁾ Per la Suprema Corte si verificherebbe un fenomeno di cessione *ex lege* del contratto, non diversamente da quanto stabilito, con riferimento alla compravendita del bene locato, dall'art. 1599 c.c., per la cui operatività non occorre il consenso e l'adesione del conduttore, v. Cass. civ., 11 aprile 1983, n. 2558, in *Giur. it.*, 1984, I, 534.

⁽¹¹⁾ Secondo Cass. civ., 26 maggio 2011, n. 11602, in *Rass. dir. civ.*, 2012, 231, l'art. 999 c.c. realizza un equo contemperamento tra il diritto del nudo proprietario e quello del conduttore, al quale è così assegnato un congruo termine per reperire altro immobile. Cfr., altresì MUSOLINO *Locazione stipulata dall'usufruttuario e successione mortis causa: la spettanza dei crediti e dei debiti dell'usufruttuario*, in *Riv. not.*, 2020, 1180.

⁽¹²⁾ Si ritiene, peraltro, che la norma sia derogabile e che quindi possa valere, ad esempio, un accordo tra nudo proprietario ed usufruttuario in ordine ad una maggior durata del contratto Cfr. Cass. civ., 26 luglio 2005, n. 15599, in *Arch. loc.*, 2005, 689; e nello stesso senso, FERRARIO HERCOLANI, *Locazione e affitto del bene oggetto di usufrutto*, cit., 1087.

locazione o in affitto e quindi disporre del proprio diritto, in quanto la platea di potenziali conduttori sarebbe disincentivata dal contrarre se la durata del rapporto contrattuale fosse così precaria ⁽¹³⁾.

D'altro canto, dal punto di vista del nudo proprietario il sacrificio corrispondente alla limitazione del godimento o comunque di poter disporre pienamente del bene a seguito della consolidazione del diritto in piena proprietà, trova un proprio bilanciamento sotto il profilo economico, avendo da quel momento diritto a percepire il canone di locazione essendo divenuto pieno proprietario ⁽¹⁴⁾. Anche il conduttore, che al momento della conclusione del contratto fa affidamento sul *ius disponendi* dell'usufruttuario, trova un soddisfacimento del proprio interesse in quanto il protrarsi della locazione rispetto alla cessazione dell'usufrutto gli consente di mantenere il godimento dell'immobile, a fronte del versamento del canone previsto al momento della conclusione del contratto, ed al contempo di organizzarsi in vista del rilascio dell'immobile locato, ricercando un diverso immobile al fine di stipulare un nuovo contratto ⁽¹⁵⁾. Sempre sotto il profilo della tutela del conduttore, inoltre, il quinquennio previsto dall'art. 999, comma 1, c.c., riguarda la cessazione dell'usufrutto per cause non naturali, che dipendono cioè da un atto o da un fatto dell'usufruttuario, quali la rinuncia, la decadenza, il trasferimento per atto tra vivi al nudo proprietario o la cessazione per l'abuso, rispetto ai quali merita una maggior tutela l'affidamento del conduttore sull'aspettativa della durata ⁽¹⁶⁾. Ed è per questo che se l'estinzione dell'usufrutto si verifica per effetto della scadenza del termine, la locazione non può durare se non per l'anno in corso, in quanto il conduttore al momento della stipula della locazione era in grado di conoscere il termine di cessazione dell'usufrutto ⁽¹⁷⁾.

Al di là di una sua possibile configurazione nell'ambito dei contratti a danno del terzo, figura peraltro autorevolmente emersa agli inizi del '900 ma non definitivamente inquadrata dagli interpreti dal punto di vista sistematico ⁽¹⁸⁾, è comprensibile che la locazione dell'usufruttuario possa arrecare un danno patrimoniale al nudo proprietario ed essere quindi guardata con sfavore. Infatti il nudo proprietario potrebbe rimproverare all'usufruttuario di aver voluto agevolare fraudolentemente il terzo, ad esempio tramite la pattuizione di un canone non congruo. Se fosse provata in giudizio la frode — per aver sottoscritto l'usufruttuario locatore con il conduttore clausole a proprio vantaggio e a danno del nudo proprietario — secondo la giurisprudenza sarebbe comunque esclusa l'esperibilità dell'azione revocatoria ordinaria, ai sensi dell'art. 2901 c.c., e che il contratto di locazione possa essere dichiarato nullo per frode alla legge, ai sensi dell'art. 1344 c.c., in quanto il nudo proprietario troverebbe già tutela delle proprie delle ragioni pregiudicate dalle condotte

⁽¹³⁾ A. GUARNERI-TESSERA, *Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione*, cit., 581 ss.

⁽¹⁴⁾ COSÌ PALERMO, *L'usufrutto*, in *Tratt. dir. priv.* diretto da Rescigno, *Proprietà*, vol. VIII, t. 2, Torino, 1982, 113 ss.

⁽¹⁵⁾ V. *supra*, nt. 11.

⁽¹⁶⁾ FERRARIO HERCOLANI, *Locazione e affitto del bene oggetto di usufrutto*, cit., 1087.

⁽¹⁷⁾ Cass. civ., 26 maggio 2011, n. 11602, *cit.*

⁽¹⁸⁾ Mi riferisco al noto saggio di SRAFFA, *Contratti a danno di terzi*, in *Riv. dir. comm.*, 1903, I, 453, ed alla polemica dallo stesso suscitato sotto il codice del 1865; cfr., da ultimo, sul punto BERTINO, *Le trattative prenegoziali e i terzi*, Milano, 2009, 11 ss.; in giurisprudenza di merito, v. Trib. Salerno, 11 marzo 2011, in *Giur. it.*, 2011, 1802, con nota di RIZZUTI, *Il contratto in danno di terzi*, secondo cui un contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario in pregiudizio delle ragioni del nudo proprietario « non è nullo per illiceità del motivo comune e determinante, in quanto non costituisce un'ipotesi di frode alla legge, ma di mera frode ad un terzo ».

fraudolente proprio con gli artt. 1015 e 999 c.c. E prevedendo la norma di cui all'art. 999 c.c. una certa forma, la durata massima non derogabile dalla autonomia privata avrebbe la funzione di tutelare il nudo proprietario contro gli atti fraudolenti posti in essere a suo danno dall'usufruttuario, con ciò contemperando i vari interessi dei soggetti coinvolti ⁽¹⁹⁾.

3. IL RAPPORTO TRA L'ART. 999 C.C. E LE SUCCESSIVE LEGGI IN TEMA DI LOCAZIONE, TRA LEGGE GENERALE E LEGGE SPECIALE

L'effetto prodotto dall'art. 999 c.c. sulla durata del contratto di locazione non poteva che suscitare l'interrogativo della sua prevalenza o meno rispetto alle leggi successive al codice civile del 1942 che hanno introdotto un regime vincolistico in materia di locazioni e previsto limiti inderogabili di durata, quali la legge 27 luglio 1978, n. 392, in tema di locazioni di immobili e la successiva legge 9 dicembre 1998, n. 431, e la legge 3 maggio 1982, n. 203, in materia di contratti agrari ⁽²⁰⁾.

Se si dovesse applicare il principio della successione delle leggi in base al quale la legge posteriore abroga tacitamente o meno quella anteriore, al fine della cessazione del contratto il proprietario potrebbe difficilmente invocare la minor durata della locazione prevista dall'art. 999 c.c. Se si ritenesse infatti abrogata la norma del 1942 dalla più recente legislazione vincolistica in materia di locazioni si dovrebbe applicare *ex lege* la durata minima inderogabile (e la rinnovazione automatica) del contratto di locazione prevista dalle citate leggi, con la conseguente opponibilità nei confronti del nudo proprietario dei termini di durata della locazione anche oltre il quinquennio previsto dall'art. 999 c.c. Tesi che la giurisprudenza ha inizialmente accolto ritenendo, appunto, che le leggi che disciplinano la locazione di immobili urbani e l'affitto di fondi rustici abbiano modificato l'art. 999 c.c. sotto il profilo della durata del contratto di locazione. Secondo tale orientamento, fermo restando i requisiti formali per l'opponibilità della locazione previsti dall'art. 999 c.c., la disciplina delle leggi in tema di locazione amplierebbe la durata modificando solo per tale aspetto la previsione di ultrattività dei cinque anni ⁽²¹⁾, mentre secondo un'opinione rimasta isolata la

⁽¹⁹⁾ Secondo Cass. civ., 20 marzo 2008, n. 7485, in *Corr. giur.*, 2008, 1589, con nota di CASTELLI, *Il contratto dell'usufruttuario in frode al nudo proprietario*, che riprende le motivazioni di Cass. civ., 25 luglio 2003, n. 11561, in *Guida dir.*, 2003, f. 35, 70, «Non esiste nell'ordinamento positivo un'azione di impugnativa della locazione, stipulata dall'usufruttuario, per frode in danno del nudo proprietario, l'unico strumento previsto a tutela di quest'ultimo essendo la disciplina specifica dettata dall'art. 999 c.c., che stabilisce, oltre che le condizioni di forma e di sostanza richieste per l'opponibilità al proprietario del contratto costitutivo del diritto personale di godimento, la durata massima del rapporto di locazione dopo la cessazione dell'usufrutto. Né la mancata configurazione, a tutela del proprietario, accanto e ad integrazione di quanto derivante dalla previsione contenuta nel citato art. 999 c.c., di un'azione diretta a far valere la nullità per frode della locazione stipulata dall'usufruttuario, si pone in contrasto con gli artt. 3 e 42 Cost., essendo la disciplina in materia frutto di un equilibrato contemperamento dei vari interessi in gioco». *Contra*, Cass. civ., 31 agosto 1966, n. 2300, in *Foro it.*, 1967, I, 52.

⁽²⁰⁾ Specie in materia di contratti di locazione di immobili urbani v. BIGLIAZZI GERI, *Usufrutto, uso e abitazione*, cit., 298; TRIFONE, *La locazione. Disposizioni generali e locazione di fondi urbani*, in *Tratt. dir. priv.* diretto da Rescigno, vol. XI, Torino, 1984, 530; DE TILLA, *Codice civile e normativa sull'equo canone: compatibilità in relazione alla locazione stipulata dall'usufruttuario*, nota a Trib. Sanremo, 28 dicembre 1989, in *Giust. civ.*, 1990, I, 1632; *Id.*, *Sui rapporti tra affitto, locazione ed usufrutto*, nota a Cass. civ., 28 gennaio 1995, n. 1051, in *Rass. loc.*, 1996, 287.

⁽²¹⁾ Cfr. per la giurisprudenza di legittimità, Cass. civ., 4 giugno 1997, n. 4966, in *Rep. Foro it.*, 1997, voce *Usufrutto*, n. 6; Cass. civ., 28 gennaio 1995, n. 1051, in *Rass. loc.*, 1996, 287; Cass. civ., 14 febbraio 1994, n. 1455, in

legislazione vincolistica avrebbe prevalso anche rispetto ai requisiti di forma dell'art. 999 c.c. ⁽²²⁾.

Non così, tuttavia, la più illuminata dottrina ⁽²³⁾ cui ha fatto seguito dopo qualche tempo la successiva e più recente giurisprudenza della Suprema Corte, secondo la quale il limite temporale di durata delle locazioni previsto dall'art. 999 c.c. non deve intendersi abrogato, in quanto la legge 27 luglio 1978, n. 392, detta una disciplina generale in tema di contratti di locazione di immobili urbani mentre l'art. 999 c.c. è norma speciale non abrogata da tale legge ancorché posteriore, in quanto avente carattere generale ⁽²⁴⁾. Ad analoga conclusione è pervenuta la Suprema Corte con riferimento alla legge 3 maggio 1982, n. 203, in materia di contratti agrari ⁽²⁵⁾.

Quindi secondo l'opinione da prediligere, la questione dell'abrogazione dell'art. 999 c.c. non va affrontata sulla base di una valutazione in ordine all'abrogazione tacita della norma per mano di una norma successiva con essa incompatibile, o di una verifica se una nuova regolamentazione dell'intera materia da parte della legge successiva abbia comportato l'abrogazione tacita della legge precedente, quanto, piuttosto, sulla base del principio di specialità, secondo cui *lex specialis derogat legi generali, lex posterior generalis non derogat legi priori speciali*. L'art. 999 c.c. ha infatti un carattere di specialità rispetto alle locazioni previste dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 ⁽²⁶⁾, in quanto diretta a disciplinare, con riguardo al tempo della cessazione dell'usufrutto, i contratti di locazione conclusi dall'usu-

Foro it., 1994, I, 1015; Cass. civ., 11 luglio 1992, n. 8449, in *Arch. civ.*, 1993, 46; Cass. civ., 23 febbraio 1988, n. 1915, in *Giur. agr. it.*, 1988, 610; per la giurisprudenza di merito, App. Catania, 29 aprile 1998, in *Dir. giur. agr.*, 1999, 488; Trib. Napoli, 4 aprile 1992, *ivi*, 1992, 615; Trib. Milano, 13 luglio 1992, in *Arch. loc.*, 1992, 808; Pret. Milano, 31 ottobre 1985, *ivi*, 1985, 756; Trib. Reggio Emilia, 6 marzo 1981, in *Dir. giur. agr.*, 1984, 490.

⁽²²⁾ CORSARO, *Il problema dell'operatività dell'art. 999 cod. civ. in rapporto all'art. 41 della legge 203 del 1982*, in *Dir. giur. agr.*, 1999, 488.

⁽²³⁾ Cfr. G. GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, Padova, 1981, 205, il cui pensiero, a seguito del revirement giurisprudenziale della Suprema Corte, è stato condiviso, tra gli altri, da BELLANTUONO, *Cessazione del contratto di affitto di fondo rustico ex art. 999 c.c.: mutamento di giurisprudenza*, in *Foro it.*, 2003, I, 2598; DE TILLA, *L'usufrutto e la normativa del codice civile*, in *Riv. giur. edil.*, 2008, 1321; IZZO, *La locazione dell'usufruttuario tra la tutela del nudo proprietario e quella imperativa del conduttore*, in *Giust. civ.*, 2009, 1734; MUSOLINO, *Poteri di disposizione dell'usufruttuario e locazione del bene concesso in usufrutto*, cit., 81; *Id.*, *L'applicabilità della norma sulle locazioni stipulate dall'usufruttuario ai contratti agrari*, in *Riv. not.*, 2011, II, 381.

⁽²⁴⁾ Cass. civ., 10 aprile 2008, n. 9345, cit.

⁽²⁵⁾ Secondo Cass. civ., 19 gennaio 2010, n. 693, in *Imm. propr.*, 2010, 257, ribadendo l'orientamento espresso da Cass. civ., 27 luglio 2003, n. 11561, in *Arch. loc.*, 2003, 851; e in *Arch. civ.*, 2004, 698, l'art. 999 c.c. non è stato abrogato dalla legge 3 maggio 1982, n. 302, ed in particolare né dall'art. 41 della predetta legge quanto alla « forma » del contratto di affitto posto in essere dall'usufruttuario per la sua opponibilità al nudo proprietario, né dall'art. 1, della stessa legge, quanto alla durata dei contratti di affitto. Sarebbe infatti contraddittorio affermare, da un lato, che l'art. 999 c.c. prevede che i contratti di locazione conclusi dall'usufruttuario devono risultare per essere opponibili al nudo proprietario da atto pubblico o da scrittura privata avente data certa malgrado la previsione dell'art. 41 della legge 3 maggio 1982, n. 302, e dall'altro, contemporaneamente, invocare la parziale abrogazione dell'art. 999 c.c. nella parte in cui prevede una durata non superiore a cinque anni per i contratti risultanti da atto pubblico o da scrittura privata avente data certa. In realtà, o si ritiene, che l'art. 999 c.c. sia stato abrogato, perché incompatibile con le disposizioni della legge 3 maggio 1982, n. 302, ovvero, riconosciuta la specialità della disposizione del codice civile, che l'intero art. 999 c.c. sia ancora in vigore.

⁽²⁶⁾ Cass. civ., 26 maggio 2011, n. 11602, in *Rass. dir. civ.*, 2012, 231. Non così per Trib. Milano, 13 luglio 1992, in *Arch. loc.*, 1992, 808, secondo cui « *La durata del contratto di locazione di un immobile destinato ad uso diverso da quello abitativo, stipulato dall'usufruttuario, è efficace nei confronti del nudo proprietario sino alla scadenza del termine legale di dodici anni a norma dell'art. 27, l. n. 392/1978, che è norma speciale rispetto all'art. 999 c.c. che limita l'efficacia contrattuale al periodo massimo quinquennale a decorrere dalla cessazione dell'usufrutto* ».

fruttuario ed i suoi eventuali atti in frode alle ragioni del nudo proprietario che trovano un riconoscimento e una tutela nell'art. 42 Cost. ⁽²⁷⁾. Il medesimo principio è stato affermato in relazione ai rapporti tra l'art. 999 c.c. e gli artt. 1 e 41 della citata legge 3 maggio 1982, n. 203 ⁽²⁸⁾.

4. I CREDITI E I DEBITI DERIVANTI DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATI DALL'USUFRUTTUARIO

Durante la vigenza del contratto di locazione, dunque, i canoni spettano all'usufruttuario locatore e non al nudo proprietario in quanto la locazione, nei limiti appena esposti, costituisce per l'usufruttuario quel *ius fruendi* che fin dal diritto romano ⁽²⁹⁾ rappresenta una modalità di godimento del diritto reale, come prevede del resto l'art. 984, comma 1, c.c., secondo cui oltre ai frutti naturali anche i frutti civili spettano all'usufruttuario per la durata del suo diritto. Tuttavia poiché il contratto di locazione non si estingue alla cessazione dell'usufrutto ma prosegue per la durata prevista dall'art. 999 c.c., da quel momento i canoni spettano al nudo proprietario divenuto pieno proprietario per effetto della consolidazione.

Gli interpreti si sono interrogati sulle conseguenze derivanti dal pagamento anticipato dei canoni per l'intera durata del contratto in caso di estinzione dell'usufrutto prima della scadenza della locazione, se cioè il locatario possa opporre il pagamento al proprietario — nonostante questi non li abbia percepiti in quanto incassati in anticipo dall'usufruttuario — anche per quella parte che a seguito della estinzione dell'usufrutto non sarebbero spettati all'usufruttuario ⁽³⁰⁾. Si tratta di un interrogativo per certi versi analogo a quello risolto dalla Suprema Corte nella sentenza in epigrafe, ove il conduttore vantava pretese restitutorie nei confronti del pieno proprietario per aver pagato all'usufruttuario — in costanza dell'usufrutto successivamente estinto — somme non dovute, in eccesso rispetto al canone. Se

⁽²⁷⁾ Così Cass. civ., 10 aprile 2008, n. 9345, *cit.*, che appunto con riferimento alla legge n. 392/1978, afferma che detta una disciplina generale per i contratti di locazione immobiliari e che non ha abrogato implicitamente l'art. 999 c.c., che è norma speciale rispetto alla prima, in quanto diretta a disciplinare, con riguardo al tempo della cessazione dell'usufrutto, i contratti conclusi dall'usufruttuario, operando un congruo temperamento dei vari interessi coinvolti, e tanto in applicazione del principio secondo cui la legge posteriore di carattere generale non comporta l'abrogazione della legge speciale anteriore; pertanto, la regola secondo cui la durata del contratto di locazione non può superare il termine di cinque anni dalla cessazione dell'usufrutto è valida in ogni caso e tale interpretazione della norma risulta la più conforme alla Costituzione.

⁽²⁸⁾ Tali articoli della legge sui contratti agrari prevedono per i contratti di affitto a coltivatore diretto una diversa durata. Cfr. Cass. civ., 19 gennaio 2010, n. 693, in *Dir. giur. agr.*, 2010, 102, con nota di JANNARELLI, *Durata del rapporto di affitto dopo la morte dell'usufruttuario concedente*, in *Riv. not.*, 2011, II, 381, con nota di MUSOLINO, *L'applicabilità della norma sulle locazioni stipulate dall'usufruttuario ai contratti agrari*; Cass. civ., 2 agosto 2004, n. 14768; Cass. civ., 25 luglio 2003, n. 11561, in *Foro it.*, 2003, I, 2598, con nota di BELLANTUONO, *Cessazione del contratto di affitto di fondo rustico ex art. 999 c.c.: mutamento di giurisprudenza*.

⁽²⁹⁾ Inutile rammentare in questa sede che nel diritto romano la definizione dell'usufrutto di Paolo, in *Dig.* 7.1.1., quale *ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia* includeva anche la possibilità per l'*usufructarius* di percepire i canoni quali frutti civili derivanti dalla *locatio-conductio*.

Nella pandettistica tedesca WINDSHEID, *Lehrbuch der Pandekten*, trad. di Carlo Fadda e Paolo Emilio Bensa, vol. I, rist. stereotipa, Torino, 1930, § 203, 730, aveva chiarito che il diritto di percepire i frutti civili quali i canoni di locazione deriva dai poteri dell'*usufructarius*, il quale « *vel ipse frui ea re* » ma « *vel alis fruendam concedere vel locare vel vendere potest* ». Recentemente, sull'argomento, per tutti, A. GUARNERI-TESSERA, *op. cit.*, *passim*, ora in A. GUARNERI, *Scritti scelti*, Napoli, 2017, 243 ss.

⁽³⁰⁾ A. GUARNERI-TESSERA, *Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione*, cit., 603, ove si osserva che il pagamento anticipato non è vietato dalla legge e, semmai, l'unico problema che pone è proprio la ripartizione dei canoni tra usufruttuario e proprietario.

infatti il conduttore avesse pagato in anticipo tutto il canone di locazione previsto per l'intera durata del contratto e non potesse opporre il pagamento al pieno proprietario — che quindi sarebbe legittimato a chiedere il pagamento del canone a seguito della estinzione dell'usufrutto — si troverebbe a dover ripetere quanto pagato indebitamente.

In tali casi la Suprema Corte ha affermato che il pagamento anticipato all'usufruttuario dell'intero canone di locazione non libera il conduttore nell'ipotesi in cui l'usufrutto si estingua per morte dell'usufruttuario o per decorrenza del termine, in quanto il conduttore resta obbligato al pagamento dei canoni locatizi per il tempo successivo al consolidamento dell'usufrutto, essendo tenuto a sapere che il canone di locazione spetta all'usufruttuario fino a che duri l'usufrutto e successivamente al proprietario ⁽³¹⁾. Conseguentemente qualora il conduttore abbia pagato anticipatamente il canone di tutta la durata della locazione, dovrà comunque pagare al proprietario i canoni con decorrenza dal momento della morte dell'usufruttuario, mentre avrà azione di ripetizione dell'indebitato nei confronti degli eredi di quest'ultimo. E a tale conclusione, peraltro condivisibile, la Suprema Corte perviene, sebbene sotto un diverso aspetto di ripetizione dell'indebitato, anche nella sentenza in epigrafe stabilendo che le somme indebitamente versate dal conduttore al locatore usufruttuario in costanza di rapporto locatizio, qualora l'usufrutto si estingua per morte, debbono essere richieste agli eredi dell'usufruttuario e non a chi sia divenuto proprietario per effetto della consolidazione. Tale principio vale, ovviamente, se gli eredi dell'usufruttuario siano persone diverse dal nudo proprietario in quanto in caso di loro coincidenza il problema non si porrebbe, atteso il fenomeno di confusione dei patrimoni — e quindi anche dei rapporti attivi e passivi — per effetto della successione *mortis causa* a titolo universale.

⁽³¹⁾ Cass. civ., 8 maggio 1976, n. 1626, in *Rep. Foro it.*, 1976, voce *Usufrutto*, n. 5; Cass. civ., 21 novembre 1955, n. 3776, in *Foro it.*, 1956, I, 1478; in senso conforme, per la giurisprudenza di merito, App. Perugia, 12 luglio 1956, in *Giust. civ. Rep.*, 1956, voce *Locazione*, n. 526; *contra*, tuttavia, App. Palermo, 1° marzo 1957, *ivi*, 1958, voce *Locazione*, n. 346, secondo cui il pagamento anticipato della pigione dal locatario all'usufruttuario è opponibile alla persona nei cui confronti, per la cessazione dell'usufrutto, la proprietà venga a consolidarsi nella sua pienezza. Il proprietario, quindi, per conseguire la quota della pigione a lui spettante, deve rivolgersi agli eredi dell'usufruttuario. Si legga anche la diversa fattispecie decisa da Cass. civ., 20 agosto 2015, n. 17030, in *Giust. civ. Mass.*, 2015, secondo cui il conduttore «non può opporre al locatore usufruttuario del bene (né ai suoi eredi) la mancata titolarità del diritto di proprietà per sottrarsi alle obbligazioni nascenti dal contratto, invocando, una volta deceduto l'usufruttuario, l'esistenza di un litisconsorzio necessario con il proprietario, ove questi non sia attivato per subentrare nel contratto dopo l'estinzione dell'usufrutto». In dottrina, per tutti, A. GUARNERI-TESSERA, *Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione*, cit., 603.

