



LOCAZIONE DI COSE - LOCAZIONI CONCLUSE
DALL'USUFRUTTUARIO.

CASS. CIV., SEZ. III, 26 MAGGIO 2011, N. 11602.

In tema di contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario, a fronte del diritto reale limitato, che limita il diritto assoluto del proprietario, qualora non vi siano motivi di sociale solidarietà, come per le locazioni abitative ristrette al nucleo familiare, l'ordinamento non può non privilegiare il carattere assoluto di quel diritto, cui viene a riconoscere, tramite il tetto dei cinque anni dalla estinzione, la sua funzione sociale, ovvero quella di consentire al conduttore la possibilità di reperire altro immobile per l'esercizio della sua attività.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIFONE Francesco	- Presidente -
Dott. PETTI Giovanni Battista	- Consigliere -
Dott. UCCELLA Fulvio	- rel. Consigliere -
Dott. AMENDOLA Adelaide	- Consigliere -
Dott. D'AMICO Paolo	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 35053/2006 proposto da:

D.M.L. (OMISSIS), nella qualità di titolare dell'omonima Ditta gestita sotto l'insegna "CINEMA AURORA", elettivamente domiciliato in ROMA, VIA RAFFAELE CAVERNI 6, presso lo studio dell'avvocato SANTINI ANNAMARIA, rappresentato e difeso dall'avvocato DI MAIRA Giuseppe giusta delega in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

SOCIETA' IRIS S.A.S. di DI BERARDINO ANTONIO E C.;



- intimata -

avverso la sentenza n. 400/2006 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, emessa il 24/5/2006, depositata il 03/11/2006, R.G.N. 713/05;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/04/2011 dal Consigliere Dott. FULVIO UCCELLA;

udito l'Avvocato ANNAMARIA SANTINI (per delega dell'Avv. GIUSEPPE DI MAIRA);

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Liberto Alberto, che ha concluso per il rigetto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Teramo - sezione distaccata di Giulianova - con sentenza del 23 febbraio 2005 non convalidava lo sfratto intimato dalla soc. Iris di Di Bernardino Antonio &c s.a.s., quale proprietaria piena a seguito di consolidamento dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario nei confronti di D.M.L., locatario, ritenendo applicabile al rapporto locatizio non già la norma di cui all'art. 999c.c., comma 1, bensì la disciplina speciale di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 27.

Su gravame della intimante la Corte di appello de L'Aquila il 3 novembre 2006 riformava integralmente la sentenza di prime cure.

Avverso siffatta decisione propone ricorso per cassazione il D. M., affidandosi a tre motivi.

Nessuna attività difensiva risulta espletata dalla società.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - In punto di fatto, il contratto di locazione fu stipulato dall'usufruttuario - T.F. - e registrato in data 21 gennaio 1998 per la durata di 12 anni.

Il locatore decedette il 29 settembre 1998, con la conseguenza che il nudo proprietario - la Iris sas - ebbe a consolidare a suo favore la proprietà piena.

Il punto centrale del ricorso, peraltro già dibattuto in appello, è se l'art. 999 c.c., comma 1, deroghi o meno alla disciplina di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 27.

Il problema è stato risolto dal giudice dell'appello nel senso dell'applicabilità della disciplina codicistica, atteso il bilanciamento



dei contrapposti interessi tra il conduttore e il proprietario a seguito dell'avvenuta consolidazione.

Al riguardo, il Collegio osserva quanto segue.

2. - E' principio consolidato quello secondo il quale il nudo proprietario si trova in posizione di terzietà rispetto ai contratti conclusi dall'usufruttuario avente ad oggetto il bene concesso in usufrutto.

Ai sensi dell'art. 999 c.c., comma 1, il contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario è opponibile allo stesso proprietario solo se risulti da scrittura avente data certa anteriore, come nel caso in esame (Cass. n. 1643/99), anche nella ipotesi di estinzione dell'usufrutto per consolidazione (Cass. n. 1165/75).

Tuttavia, stante il carattere dispositivo della norma, in quanto rivolta a dirimere interessi privati (Cass. n. 1263/72) e non essendovi stata alcuna adesione da parte del nudo proprietario alla durata del contratto, così come convenuta con l'usufruttuario, come accertato dalla sentenza impugnata - il contratto è stato correttamente dichiarato risolto alla scadenza del 29 settembre 2003.

Ne consegue che il primo motivo del ricorso (in estrema sintesi violazione e falsa applicazione dell'art. 999 c.c., in relazione alla L. n. 392 del 1978, artt. 27, 79, 84, ex art. 360 c.p.c., n. 3) non appare meritevole di accoglimento.

Infatti, la norma codicistica, che si applica anche alle locazioni concluse dall'enfiteuta (v. art. 976 c.c.) in ipotesi di consolidazione dell'usufrutto, prescrive che comunque il contratto debba avere una durata non oltre il quinquennio dall'estinzione e ciò significa che si privilegia il nudo proprietario al fine di fargli godere pienamente il bene, ma si tengono presenti anche le ragioni del conduttore, che all'epoca della stipula e, a meno che il locatore non gli abbia nascosto la sua qualità, contravvenendo al principio immanente in materia contrattuale della correttezza, sa bene che la locazione è stata stipulata non già con il proprietario, ma con l'usufruttuario.

Il raffronto con la disciplina di cui alla L. n. 392 del 1978, comporta la prevalenza della norma codicistica in quanto, come in questo caso, l'estinzione è avvenuta per fatto naturale e non convenzionale e accettando di concludere il contratto con l'usufruttuario di età avanzata, di cui era a conoscenza, perchè il contratto fu stipulato per iscritto e fu registrato, il locatario accettò il rischio di una anticipata estinzione dell'usufrutto e, quindi, di una anticipata restituzione dell'immobile rispetto a quanto pattuito.



Di vero, in linea di principio, va affermato che a fronte del diritto reale limitato, che limita il diritto assoluto del proprietario, qualora non vi siano motivi di sociale solidarietà, come per le locazioni abitative ristrette al nucleo familiare, l'ordinamento non può non privilegiare il carattere assoluto di quel diritto, cui viene a riconoscere, tramite il tetto dei cinque anni dalla estinzione, la sua funzione sociale, ovvero quella di consentire al conduttore la possibilità di reperire altro immobile per l'esercizio della sua attività.

3. - Con il secondo motivo (formulato sotto il profilo di omessa e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso decisivo per il giudizio, segnatamente L. n. 392 del 1978, art. 28, ex art. 360 c.p.c., n. 5), in sintesi il ricorrente lamenta che il giudice dell'appello non avrebbe tenuto conto che il locatore non aveva inoltrato la disdetta entro il termine di 12 mesi prima della scadenza del contratto come prevista dall'art. 28, e, quindi, non avrebbe dichiarato tacitamente rinnovato il contratto di altri sei anni, con scadenza al 1 febbraio 2010.

Di vero, questa censura sarebbe da esaminare se si ritenesse applicabile la disciplina di cui alla L. n. 392 del 1978, ma, una volta escluse la applicabilità, esso non può essere preso in considerazione.

Peraltro, il giudice del merito ha indicato nella lettera del 1 dicembre 1999 la lettera con la quale il locatore-proprietario indicava la scadenza del contratto al 21 gennaio 2004 per mero errore materiale, mentre ex art. 999 c.c., esso scadeva il 29 settembre 2003, ulteriormente precisandosi che circa il fatto che il giudice del merito abbia qualificato mero errore materiale la data del 21 gennaio 2004 nessun rilievo si rinviene nella censura da parte del ricorrente.

4. - Il terzo motivo, oltre a difettare del necessario momento di sintesi, è assolutamente infondato.

Con esso il ricorrente, in estrema intesi, lamenta che il T. - usufruttuario e locatore - non avrebbe speso la sua qualità di usufruttuario, per cui l'intervenuto consolidamento dell'usufrutto non poteva essere opposto a lui conduttore.

Si sarebbe verificato un vizio del consenso nella conclusione del contratto, consistente in un errore essenziale sulla qualità di uno dei contraenti.

A questa doglianza ha già risposto il giudice dell'appello, allorchè ha posto in rilievo che essa desta "perplexità" così si legge in sentenza, in considerazione dell'età avanzata del T. al momento della stipula del contratto.



Di questo errore essenziale il ricorrente nemmeno in questa sede allega di aver fornito la prova positiva, che gli incombeva, limitandosi soltanto a meramente enunciare di essersi sobbarcato ad oneri economici per dotare l'immobile di tutte le attrezzature necessarie alla destinazione di esso a sala cinematografica.

In altri termini, egli avrebbe dovuto provare che il T. gli aveva nascosta la qualità di usufruttuario, risultante dall'atto pubblico del 17 gennaio 1996, con il quale la Iris acquistava la nuda proprietà dal T. (v. parte narrativa del ricorso a p. 2) e di questa prova non vi è traccia nè nella sentenza nè nel ricorso.

Conclusivamente il ricorso va respinto, ma nulla va disposto per le spese.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Nulla dispone per le spese.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 7 aprile 2011.

Depositato in Cancelleria il 26 maggio 2011