

Locazioni immobiliari - Vendita dell'immobile locato

Effetti del trasferimento (per vendita o donazione del bene locato) – Automatismo della surrogazione dell'acquirente o del donatario nella posizione di locatore, senza necessità del consenso del conduttore – Corte di Cassazione, sez. 3, ordinanza n. 18536 del 13 luglio 2018 a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il Tribunale, adito dal conduttore, il quale aveva proposto opposizione ad un decreto ingiuntivo contro di lui emesso su ricorso dell'acquirente dell'immobile locato per mancato pagamento dei canoni di locazione, assumendo che il trasferimento del bene era avvenuto illegittimamente senza il suo consenso, in violazione del disposto di cui all'art. 1406 c.c., respingeva la predetta opposizione, confermando il decreto impugnato.

L'appello proposto dal conduttore veniva, tuttavia, accolto dal giudice d'appello, che ravvisava nella specie un caso di cessione del contratto di locazione (e non di sub contratto), con conseguente operatività della norma di cui al citato art. 1406.

Tale decisione veniva, quindi, impugnata per cassazione dall'acquirente, nuovo locatore, soccombente nel secondo grado del giudizio.

Decisione. La Suprema Corte ha cassato con rinvio la sentenza impugnata, ribadendo il principio (ormai consolidato dalla giurisprudenza della stessa Corte), per cui, in mancanza di una contraria volontà delle parti, il trasferimento dell'immobile (per vendita o donazione dell'immobile locato), determina, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c., la piena surrogazione, nel rapporto locatizio del terzo (acquirente o donatario), che subentra così nei diritti e nelle obbligazioni del locatore cedente, senza necessità del consenso dell'inquilino.

Sulla base di queste premesse, quindi, il giudice di legittimità ha espresso i seguenti principi a cui deve attenersi il giudice del rinvio: "Il locatore cedente e il cessionario, avendo inteso con il contratto modificare la persona dell'originario locatore con altro soggetto attivo non hanno bisogno del consenso del locatore ceduto, in quanto la posizione giuridica di quest'ultimo non ha subito alcuna modifica per effetto dell'avvenuta cessione del contratto".

"Va precisato che la detta cessione, dal lato attivo, è del tutto differente dalla cessione del contratto stesso dal cosiddetto lato passivo (ovvero dal conduttore ad un terzo), per il quale è sempre richiesto il consenso del locatore, quale contraente ceduto, ai sensi degli artt. 1594 c.c. e art. 36 della legge n. 392/1978". "Il conduttore, pertanto, è, di regola, tenuto a pagare il canone al cessionario della locazione, quale nuovo locatore, dalla data in cui riceve la comunicazione, in qualsiasi forma idonea, del trasferimento della proprietà dell'immobile, in applicazione analogica dell'art. 1264 c.c.". "Detto regime, in ogni caso, può essere derogato da una diversa volontà delle parti".

Il riferimento all'art. 1406 c.c., che prevede la sostituzione da entrambe le parti di un contratto a prestazioni corrispettive, se queste non sono state ancora eseguite, purchè l'altra parte vi consenta, deve considerarsi, in particolare, derogato dalla norma speciale di cui all'art. 1594

Locazioni immobiliari - Vendita dell'immobile locato

c.c., relativo al settore locatizio, con il quale si inibisce espressamente al solo conduttore, salvo patto contrario, di cedere il contratto riguardante l'immobile a lui affittato, senza il consenso del locatore.

Peraltro, la stessa Suprema Corte ha voluto precisare che la cessione della locazione dal lato attivo realizza una semplice cessione del credito, per la quale, ex art. 1260 c.c., non è necessario alcun consenso del debitore, salvo che il credito (costituito dal mancato pagamento dei canoni locatizi) non abbia un carattere strettamente personale o il trasferimento non sia vietato dalla legge, per cui resta del tutto integra ed invariata la posizione del conduttore nell'ambito del rapporto di locazione, versando in una posizione di indifferenza giuridica al riguardo.

Ciò si desume anche dal fatto che il citato art. 1594 c.c. non fa riferimento alcuno alla cessione del contratto fatta dal conduttore, a fronte della quale, trattandosi di contratto concluso "intuitu personae", il locatore non può restare per evidenti motivi restare indifferente.