IRIS AperTO

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TORINO

AperTO - Archivio Istituzionale Open Access dell'Università di Torino

Osservazioni sulla regola emptio non tollit locatum

This is the author's manuscript

Original Citation:

Availability:

This version is available http://hdl.handle.net/2318/51905 since

Terms of use:

Open Access

Anyone can freely access the full text of works made available as "Open Access". Works made available under a Creative Commons license can be used according to the terms and conditions of said license. Use of all other works requires consent of the right holder (author or publisher) if not exempted from copyright protection by the applicable law.

(Article begins on next page)

28 April 2024

ALESSANDRO CIATTI

Osservazioni sulla regola *emptio non tollit locatum*

SOMMARIO: 1. Introduzione. – 2. La successione dell'avente causa nella posizione contrattuale del locatore. – 3. Le vicende modificative ed estintive dell'obbligazione di pagamento del canone. – 4. L'opponibilità della locazione all'avente causa: il contratto portante data certa. – 5. *Segue*: il patto di rispetto e la detenzione del conduttore anteriore alla vicenda traslativa. – 6. *Segue*: la trascrizione del contratto. – 7. Opponibilità delle locazioni di cose mobili. – 8. Le clausole di scioglimento del contratto. – 9. La responsabilità per il danno arrecato al conduttore licenziato. – 10. Successione nel contratto dell'acquirente e dell'assegnatario in caso di vendita forzata. – 11. L'estinzione del diritto del locatore con effetto retroattivo. – 12. L'estinzione del diritto del locatore con effetto non retroattivo.

1. – Il *code civil* – all'art. 1743 – ebbe a codificare una clausola che già in quell'epoca trovavasi oramai divenuta di stile nei contratti di vendita (1): la *emptori quidem fundi necesse non est stare colonum [o colono] [cui primo dominus locaverat] nisi ea lege emit* (2). Il legislatore francese, del resto, doveva aver presente la netta presa di posizione dell'*ALR* prussiano, che aveva in sostanza ricondotto il diritto del conduttore all'alveo delle situazioni reali di godimento (3), e scelse di non pervenire a tanto, enunziando una regola di portata molto generale e tale da lasciare buona parte dell'opera ricostruttiva alla dottrina (4).

Questa si è spesso affaticata a ricercare una qualificazione « esatta » del-

---

(1) FUBINI, *Il contratto di locazione di cose*, I, *Parte generale*, Milano, 1910, p. 541; PROVERA, *Della locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. c.c.* Scialoja e Branca, *Libro IV, Delle obbligazioni*, artt. 1570-1606, Bologna-Roma, 1980, p. 411.

(2) C. 4, 65, 9; si precisa che l'espressione *emptio non tollit locatum* è infelice, poiché neppure nel diritto romano la vendita della *res* locata comportava lo scioglimento della locazione, facendosi piuttosto questione di opponibilità al terzo acquirente del contratto stesso: A. GUARINO, *Locazione*, in *Tratt. dir. civ.* diretto da Grosso e Santoro-Passarelli, Milano, 1965, p. 46, nota 93 e TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. dir. civ. comm.,* diretto da Cicu e Messineo, vol. XXV, Milano, 1972, p. 650; ampi ragguagli storici in AMBROSINI, « *Emptio non tollit locatum* », in *Ann. Univ. Camerino*, 1925, p. 11 ss.

(3) Cfr. I, 21, § 2, § 350 e § 358.

(4) La disposizione suona quindi (la novellazione operata con ord. n. 45-2380 del 17 *oct.* 1945, l. n. 46-682, del 13 *avr.* 1946, l'ha semplicemente ritoccata): « *Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le colon partiaire ou le locatarie qui a un bail authentique ou dont la date est certaine* ».

la situazione giuridica del conduttore (reale o creditoria), trascurando l'esame di altre questioni, pur rilevanti in sede applicativa (5), che restano spesso aperte (6).

Queste sono state invece considerate dal codice vigente, il quale ha superato la laconicità di quello abrogato (che si ispirava al modello francese), anche per l'influenza che su di esso hanno esercitato i §§ 566 ss. BGB (7), ove (relativamente ai beni immobili) minutamente vengono esaminati e regolati vari problemi che il *Kauf bricht nicht Miete* pone agli interpreti.

Come dimostra la stessa rubrica dell'art. 1599 c.c. 1942, la regola ivi contenuta riguarda anzitutto non soltanto la vendita (come diceva l'art. 1597 c.c. 1865) ma più in generale i «*trasferimenti a titolo particolare*», siano essi tra vivi oppure a causa di morte, a titolo oneroso o a titolo gratuito (8): essa risulterebbe viceversa *inutiliter data* per il chiamato a titolo universale, il quale, nell'acquistare l'eredità, necessariamente subentra nei rapporti che facevano capo al dante causa, compresi ovviamente quelli originati dalla locazione (9). Può trattarsi anzitutto di vicende traslative del diritto di proprietà, o di diritti reali di godimento su una cosa che il titolare abbia locato (e va quindi escluso che la successione nel contratto possa verificarsi in ca-

---

(5) DERRUPPE, *La nature juridique du droit à bail et la distinction des droits réels et des droits de créance,* th. Toulouse, 1952; ID., *Souvenir et retour sur le droit réel du locataire,* in *Mélanges pour L. Boyer*, Toulouse, 1996, p. 169; e, nella dottrina italiana, soprattutto ABELLO, *Della locazione*, in *Il diritto civile italiano* a cura di Fiore, *Locazione di cose*, Napoli-Torino, 1908, p. 97 ss.

(6) La tesi della realità della situazione del conduttore (che si deve, com'è noto, soprattutto a TROPLONG, *De l'échange et du louage*, *Commentaire des titres VII et VIII du Code civil*, Paris, 1840, II, n. 490), non ha mai realmente preso piede tra gli interpreti, v. BARBIERI, *Contrats civils, Contrats commerciaux*, Paris, 1995, p. 195; BÉNABENT, *Droit civil, Les contrats spéciaux civils et commerciaux*, 4° éd., Paris, 1999, p. 227 ss.; MALAUIRE, AYNÈS et GAUTIER, *Contrats spéciaux*, 14° éd., Paris, 2001, p. 393 ss.; di «cessione forzata del contratto, d'origine legale, derogatoria della libertà contrattuale» parlano ANTONMATTEI et RAYNARD, *Droit civil, Contrats spéciaux*, 2° éd., Paris, 2000, p. 256.

(7) V., anche per le opportune indicazioni, EMMERICH u. (ROLFS), in *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 2, *Recht der Schuldverhältnisse*, §§ 563-580, 12 Aufl., Berlin, 2006, VIII, p. 613 ss.

(8) Il codice abrogato, seguendo l'esempio del *code Napoléon* (art. 1743), parlava esclusivamente di «vendita» della cosa locata: sull'applicazione della previsione in esame alla donazione, cfr. ad ogni modo Cass., 16 marzo 1955, n. 776, in *Rep. Foro it.*, 1955, voce *Locazione*, p. 195 (in argomento diffusamente TABET, *La locazione conduzione*, cit., p. 659 ss. e PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 414 ss.).

(9) GUARINO, *Locazione*, cit., p. 44 ss.; PROVERA, *Della locazione*, p. 412, nota 8; *contra,* GIANNATTASIO, *Della locazione*, in *Comm. c.c.* a cura di D'Amelio e Finzi, Firenze, 1949, p. 300.

po al promittente acquirente, ancorché immesso anticipatamente nel possesso della cosa, sino alla stipula del definitivo) ([10]). Si devono poi ricomprendere nella previsione in esame anche le vicende traslative-costitutive, come la costituzione di diritti reali minori sulla cosa locata e financo di diritti personali di godimento, sempre ch'essi attribuiscano la facoltà di locare (si pensi, ad esempio, all'anticresi dell'immobile locato) ([11]).

Se non si può dubitare pertanto del fatto che possa verificarsi la successione nella posizione contrattuale del superficiario, che abbia acquistato separatamente dal suolo la proprietà della costruzione che il concedente aveva in tutto o in parte locato ([12]), pare di dover viceversa escludere che la regola possa trovare applicazione quando sia ceduto invece il *jus ad aedificandum* su un terreno precedentemente locato. Analogo è il discorso per l'ipotesi nella quale il fondo dato in locazione venga successivamente gravato da servitù: in simili ipotesi, è impossibile immaginare una successione nella posizione contrattuale del locatore in capo al titolare della servitù oppure del *jus ad aedificadum*, poiché non è loro consentito concludere locazioni e quindi neppure subentrare in quelle pendenti. A loro potrà tuttavia il conduttore opporre il suo diritto, purché ne sussistano i presupposti (su cui v. *infra*), sí che la locazione continuerà a produrre i suoi effetti tra le parti originarie del contratto ([13]).

Analogamente deve escludersi che l'usuario o l'*habitator*, che per espressa previsione legale non possono dare la cosa in locazione (art. 1024),

---

([10]) Trib. Cagliari, 22 dicembre 1986, in *Riv. giur. sarda*, 1989, p. 103, con nota di Luminoso.

([11]) Mirabelli, *La locazione*, in *Tratt. dir. civ.* diretto da Vassalli, vol. VII, 4°, Torino, 1972, p. 599, il quale si riferisce al subingresso del cessionario del contratto nella sublocazione conclusa dal conduttore cedente; F. Trifone, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di fondi urbani*, in *Tratt. dir. priv.* diretto da Rescigno, vol. XI, Torino, 1984, p. 522; *contra,* Coco, voce *Locazione (diritto privato)*, in *Enc. dir.*, vol. XXIV, Milano, 1974, p. 974 e Luminoso, *I contratti tipici e atipici*, I, *I contratti di alienazione, di godimento, di* credito, in *Tratt. dir. priv.* diretto da Iudica e Zatti, Milano, 1995, p. 535, i quali ritengono che queste ipotesi dovrebbero ricondursi piuttosto all'art. 1380.

([12]) Lo esclude Tabet, *La locazione-conduzione*, p. 661 (seguíto da Provera, *Della locazione*, p. 416 ss. e da Cosentino e (Vitucci), *Le locazioni dopo le riforme del 1978-1985*, Torino, 1986, p. 317), secondo cui il rapporto continuerebbe tra il conduttore e il concedente, per la non condivisibile impostazione secondo la quale il superficiario non avrebbe la «facoltà (diversa dalla legittimazione)» di locare (ma v. correttamente Salis, *La superficie*, in *Tratt. dir. civ.* diretto da Vassalli, vol. IV, 3°, Torino, 1949, p. 95 e ora Calvo, in Aa. Vv., *La locazione. Disciplina sostanziale e processuale*, diretto da Cuffaro, Bologna, 2009, p. 19 ss.

([13]) *Contra,* G. Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, 3° ed., Padova, 2005, p. 161; più vicino alla posizione sostenuta nel testo sembra Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 598 ss.

possano subentrare in un contratto pendente (potendo però vederselo opporre dal conduttore) quando il locatore lo abbia loro attribuito *inter vivos* o a causa di morte (14). *A fortiori* non è ovviamente neppure prospettabile l'ipotesi nella quale i diritti stessi fossero trasferiti a terzi.

Non v'è invece ragione per escludere che la stessa regola trovi applicazione ai trasferimenti conseguenti al decreto di espropriazione per pubblica utilità (15), o a quelli dipendenti da contratti con effetti reali differiti, come la vendita di cose future, a termine finale differito, oppure quella sottoposta a condizione sospensiva, la quale, per la natura continuativa del contratto, non opera retroattivamente sino al momento in cui esso venne concluso (a mente dell'art. 1360), realizzandosi invece la successione dell'avente causa dal locatore originario nel rapporto locatizio soltanto nel momento in cui si avvera l'evento dedotto (16).

Ne restano viceversa estranee le fattispecie di acquisto della proprietà (o di altri diritto reali) a titolo originario, prima fra esse l'usucapione (17), e l'ipotesi in cui la cosa locata da uno dei contitolari venga assegnata ad uno tra essi in séguito alla divisione (18). Essa infatti non produce effetti traslativi tra i condividenti, trasformando piuttosto il contenuto del diritto di ciascuno

---

(14) PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 416; COSENTINO e (VITUCCI), *Le locazioni dopo le riforme*, cit., p. 317; *contra,* per quanto concerne l'abitazione, MESSINEO, *Manuale di diri. civ. e comm.*, 8° ed., vol. IV, Milano, 1954, p. 175. A maggior ragione non è ovviamente neppure prospettabile l'ipotesi del trasferimento di un diritto d'uso o di abitazione di una cosa precedente concessa in locazione.

(15) V. la remota Cass., 8 giugno 1942, n. 1590, ma, in senso contrario, cfr. Pret. Potenza, 7 maggio 1988, in *Rass. equo can.*, 1988, p. 137 e, in dottrina, TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 705; PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 437; GABRIELLI e PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 156.

(16) TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 660.

(17) GUARINO, *Locazione*, cit., p. 45, nota 2, PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 415; GALGANO, *Diritto civile e commerciale*, vol. II, 2, 4° ed., Padova, 2004, p. 46; CALVO, *Contratti e mercato*, Torino, 2006, p. 309, muovendo dall'idea che l'*emptio non tollit locatum* si « armonizzi con il principio *pacta sunt servanda* »; cfr. pure, con alcune precisazioni, GABRIELLI e PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 156 ss. e, nella giurisprudenza forense, Cass., 20 febbraio 2001, n. 2464, in *Rass. Locaz. e cond.*, 2001, p. 49; Cass., 29 ottobre 1992, n. 11767, in *Vita not.*, 1993, p. 824 ss.; Cass., 9 aprile 1985, n. 2356, in *Arch. locaz.*, 1986, p. 276 ss.; in *Foro it.*, 1986, I, c. 1036 ss.; in *Giur. it.*, 1985, I, 1, c. 992 ss., con nota di AMATO; in *Nuova giur. civ. comm.*, 1986, I, p. 68 ss, con nota di GIOVE, ed in *Vita not.*, 1985, p. 680 ss. La giurisprudenza di merito ha altresì avuto modo di precisare che la confisca disposta ai sensi dell'art. 2 *ter* l. n. 575 del 1965, avendo funzione sanzionatoria oltre che preventiva, come tale comporta l'acquisto della proprietà a titolo originario da parte dello Stato dei beni oggetto del provvedimento ablativo, sì che in simili ipotesi non trova applicazione l'art. 1599: Trib. Bari, ord., 16 ottobre 2000, in *Foro it.*, 2002, I, c. 291 ss., con nota di AJELLO.

(18) TRIFONE, *La locazione*, cit., p. 522; cfr. LUMINOSO, *I contratti tipici e atipici*, cit., p. 535.

dalla *pars quota* alla *pars quanta* ([19]): il trasferimento del diritto si deve considerare cioè avvenuto esclusivamente tra il dante causa e l'erede cui sia stata assegnata la cosa il quale, per questo, si troverà a subentrare nella locazione eventualmente conclusa dal primo.

2. – Il richiamo all'istituto della cessione del contratto, disciplinato negli artt. 1406 ss. c.c., di frequente rinvenibile in dottrina ([20]), ha valenza più che altro descrittiva, posto che nella specie non si richiede il consenso del contraente ceduto, dal quale al contrario si prescinde completamente, e che viceversa costituisce un requisito essenziale della cessione stessa (v. art. 1406). Anzi, al conduttore è precluso addirittura di recedere dal contratto quando, per una qualunque ragione, non gradisca la sua nuova controparte negoziale, né pare immaginabile che egli possa invocare a tal fine quei « gravi motivi » che, secondo la legislazione sulle locazioni immobiliari sottoposte a regime vincolistico, lo legittimerebbero a sciogliersi unilateralmente dal vincolo (v. l'art. 4, comma 2°, e l'art. 27, comma 8°, della l. n. 392 del 1978 ([21]), e l'art. 3, comma 6°, della l. n. 431 del 1998) ([22]). La successione nella posizione non dipende del resto neppure dalla comunicazione al conduttore, il quale potrebbe al limite non esserne neppure a conoscenza e, in questo caso, sarebbe liberato dal debito dei canoni, quando avesse adempiuto al primo locatore, a mente dell'art. 1264, comma 2° ([23]).

([19]) Cicu, *Successioni per causa di morte, Parte generale-Divisione ereditaria*, in *Tratt. dir. civ. comm.* diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1958, vol. XVII, p. 344 ss.; Gazzara, voce *Divisione ereditaria (diritto privato),* in *Enc. dir.*, vol. XIII, Milano, 1964, p. 431; nonché pure Ciatti, *La comunione ereditaria e la divisione*, in *Diritto delle successioni* a cura di Calvo e Perlingieri, Napoli, 2009, p. 1180 ss.

([20]) Cfr. Provera, *Della locazione*, cit., p. 414 e soprattutto Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 600, il quale è quindi costretto ad ipotizzare che la partecipazione del contraente ceduto sia qui « superflua o irrilevante », perché i connotati tipici della cessione sarebbero qui alterati dal fatto che la vicenda si verifica in forza di legge e non per accordo delle parti; di « deroga » al principio per cui un contraente non può imporre alla controparte un rapporto con un altro soggetto che il contraente non abbia scelto, ricavabile dall'art. 1406 c.c., parlano Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 153; nel senso del testo, cfr. soprattutto Catelani, *Manuale della locazione*, 3° ed., Milano, 2001, p. 333 ss.

([21]) L'omesso richiamo a questa disposizione, rinvenibile all'art. 42 della l. n. 392 del 1978, non consente di escludere il diritto di recesso del conduttore anche per le locazioni ivi disciplinate: lo impone una lettura costituzionalmente adeguatrice della previsione, la quale diversamente dovrebbe ritenersi illegittima per irragionevole disparità di trattamento; cfr. sul punto Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 665.

([22]) Guarino, *Locazione*, cit., p. 47; per vero, l'ipotesi nella quale il conduttore si trovi a non gradire la sua nuova controparte contrattuale appare sostanzialmente di scuola; cfr. Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 152, i quali fanno il caso in cui il locatore fosse un acerrimo nemico dell'inquilino.

([23]) Pervenendo a soluzione analoga, fanno riferimento all'art. 1189 Gabrielli e Padovi-

La successione si verifica, secondo l'art. 1602, «dal giorno dell'acquisto», cioè da quando siasi perfezionata la vicenda traslativa avente ad oggetto la cosa locata: se quell'istante non coincide con la scadenza della rata di canone, questo andrà pertanto ripartito proporzionalmente tra autore e successore (24). Le pretese risarcitorie vantate dal conduttore, per i danni arrecatigli da vizi della cosa locata, andranno indirizzate contro il primo locatore, se l'evento abbia esaurito interamente il suo effetto prima della cessione, mentre nell'ipotesi opposta dovranno essere rivolte contro entrambi, senza poterli considerare tuttavia debitori in solido poiché trattasi di *res debitae* differenti (25).

L'avente causa, dal canto suo, per ottenere la risoluzione del contratto, non potrà valersi dell'inadempimento del conduttore, interamente verificatosi prima della cessione del contratto, potendosene tuttavia servire quando esso perduri invece oltre tale istante (26). Lo stesso è a dirsi per le pretese

---

NI, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 414 ss.; sul punto cfr. Cass., 14 gennaio 2005, n. 674, in *Arch. locaz.*, 2005, p. 574 ss. ed in *Vita not.*, 2005, p. 284 ss.; Cass., 6 settembre 1990, n. 9160, in *Arch. locaz.*, 1991, p. 305 ss. ed in *Giust. civ.*, 1991, I, p. 2129 ss., con nota di DE TILLA; in dottrina cfr. GUARINO, *Locazione*, cit., p. 47, nota 100; TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 654; COSENTINO e (VITUCCI), *Le locazioni dopo le riforme*, cit., p. 326; *contra,* PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 422, sulla scia di MIRABELLI, *La locazione*, cit., p. 601, il quale invoca l'applicazione, in via analogica, dell'art. 1264 per sostenere che «l'efficacia del trapasso nei confronti del conduttore abbia luogo soltanto dalla data in cui egli riceve notizia dell'alienazione», quando quella disposizione riguarda soltanto l'efficacia liberatoria del pagamento effettuato dal ceduto nei confronti del cedente e non incide sull'efficacia della cessione del credito tra il cedente e il cessionario rispetto alla quale la notificazione è elemento estraneo alla struttura della cessione stessa: per tutti, v. PERLINGIERI, *Della cessione dei crediti*, in *Comm. c.c.* Scialoja e Branca, *Libro IV, Delle obbligazioni*, artt. 1260-1267, Bologna-Roma, 1982, p. 159 ss. Ritiene infine che l'obbligo dell'acquirente di notificare al conduttore la vicenda traslativa dipenda dal «principio di buona fede» MICCIO, *La locazione*, in *Giur. sist. civ. comm.* diretta da Bigiavi, Torino, 1980, p. 390.

(24) TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 654 e più in generale TRIFONE, *La locazione*, cit., p. 526 e PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 450.

(25) In questo senso sostanzialmente GUARINO, *Locazione*, cit., p. 48 e TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 656; Cass., 24 ottobre 1979, n. 5557; ovviamente lo stesso discorso vale per la ripetizione della prestazioni indebitamente effettuate nei confronti del locatore originario, come le eccedenze di fitto versategli: TRIFONE, *La locazione*, cit., p. 527; Trib. Bologna, 23 giugno 1986, in *Arch. locaz.*, 1986, p. 469 ss. e Pret. Verona, 26 novembre 1994, in *Giust. civ.*, 1995, I, p. 841 ss.; *contra* Pret. Verona, 8 novembre 1988, in *Foro it.*, 1989, I, c. 560 ss., argomentando dall'art. 1602, qui tuttavia richiamato a sproposito, posto che la fonte del debito restitutorio non risiede nel contratto ma in un fatto giuridico da esso distinto.

(26) Cass., 27 novembre 1984, n. 6142, in *Giur. agr. it.*, 1986, p. 220 ss. e più in generale Cass., 12 gennaio 1991, n. 254, in *Arch. locaz.*, 1991, p. 754 ss. ed in *Giust. civ.*, 1991, I, p. 2083 ss.

risarcitorie derivanti dal deterioramento della cosa locata, che derivino da condotte perduranti oltre il trasferimento ([27]), e sempre che l'alienante non sia già stato risarcito, o in ogni modo che l'avente causa non abbia conseguito un prezzo minore proprio a cagione dei deterioramenti stessi ([28]).

La restituzione del deposito cauzionale – al quale va riconosciuta natura di pegno irregolare ([29]) – deve essere domandata all'alienante al quale fosse stato versato: la contraria opinione è basata sull'applicazione della normativa sulla cessione del contratto (e in ispecie dell'art. 1408, comma 1°), la quale è viceversa estranea, come si è detto, alla disciplina del fenomeno successorio di cui si sta a parlando, e conduce alla conseguenza assurda di arricchire il locatore della somma ricevuta, la quale neppure garantisce il credito vantato verso il conduttore dall'avente causa (per l'art. 1263, comma 2°) ([30]).

Se non si tratta di acquisto *mortis causa* a titolo particolare, ossia di legato, le controversie pendenti tra il locatore e il conduttore, al momento in cui si verifica il trasferimento del diritto sulla cosa locata, proseguono tra di loro: l'acquirente può tuttavia intervenire o essere chiamato nel processo mentre, con il consenso delle parti, l'alienante può esserne estromesso (art. 111 c.p.c.). Trattandosi invece di acquisto a causa di morte, il processo deve essere riassunto nei confronti dell'erede, ovvero può essere da questo proseguito.

La successione nel processo, non diversamente da quanto si è detto per le situzioni giuridiche sostanziali, riguarda esclusivamente quelle non esaurite e non frazionabili al momento in cui si verifica l'alienazione, perché nell'ipotesi opposta (come ad esempio quando si controverta sul pagamento di una rata di canone scaduta, in tutto o in parte, prima del trasferimento) l'intervento dell'acquirente e l'estromissione dell'alienante non sarebbero

---

([27]) Cass., 1 aprile 2003, n. 4912, in *Arch. civ.*, 2004, p. 263 ss.; *Arch. locaz.*, 2003, p. 541 ss. ed *ivi*, 2004, p. 177, con nota di De Tilla; Cass., 19 giugno 2001, n. 8329, in *Contratti*, 2001, p. 1018 ss. ed in *Foro it.*, 2001, I, c. 3128 ss., con riferimento a danni interamente verificatisi prima dell'alienazione della cosa; Trib. Salerno, 31 dicembre 1998, *ivi*, 2000, I, 1026; in dottrina, ad es., Provera, *Della locazione*, cit., p. 448 ss.

([28]) Cass., 24 febbraio 1997, n. 1685, in *Arch. locaz.*, 1997, p. 642 ss.; Cass., 17 maggio 1990, n. 4278, in *Arch. locaz.*., 1991, p. 90 ss. ed in *Giust. civ.*, 1991, I, p. 2084 ss., con nota di De Tilla; Cass., 29 novembre 1984, n. 6254, in *Foro it.*, 1985, I, c. 1092 ss. ed in *Giur. it.*, 1985, I, 1, c. 1532 ss.

([29]) V. ora Calvo, in Aa. Vv., *La locazione, Disciplina sostanziale e processuale*, cit., p. 56 ss.

([30]) Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 659; Pret. Milano, 18 luglio 1989, in *Arch. locaz.*, 1991, p. 188 ss.; Trib. Roma, 21 gennaio 1956, in *Temi rom.*, 1956, p. 179 ss.; nel senso del testo, Provera, *Della locazione*, cit., p. 451; Miccio, *La locazione*, cit., p. 393 e Pret. Mondovì, 27 ottobre 1961, in *Foro pad.*, 1962, I, p. 1502 ss.

in ogni modo consentite (31). La sentenza pronunziata contro il locatore è efficace nei confronti del suo avente causa, secondo l'art. 111, comma 4°, c.p.c., « salve le norme sull'acquisto dei mobili e sulla trascrizione ». Tale indicazione richiede tuttavia un coordinamento con l'art. 1599: essa presuppone la successione a titolo particolare, la quale va sicuramente esclusa, trattandosi di mobili, quando l'acquirente ne abbia acquistato il possesso in buona fede. Ne deriva che l'opponibilità della decisione, nel caso di mobili, deve riguardare solamente l'ipotesi nella quale il terzo non avesse ricevuto la consegna della cosa o fosse comunque in mala fede (32).

La trascrizione fa viceversa subentrare il terzo nella locazione immobiliare, soltanto quando essa abbia durata ultranovennale e solamente per quanto concerne il periodo successivo al novennio stesso: l'inopponibilità della sentenza all'avente causa si dovrebbe quindi verificare soltanto quando l'avente causa avesse trascritto l'atto di acquisto anteriormente alla trascrizione della domanda proposta dal conduttore contro il dante causa.

La sentenza che accoglie una domanda proposta dal conduttore contro il dante causa dovrebbe risultare quindi sempre opponibile all'avente causa, salva per lui la possibilità di appellare la sentenza, di intervenire nel processo anche in fase di gravame (anche oltre i limiti dell'art. 344 c.p.c.) (33), o infine di proporre opposizione di terzo revocatoria, ai sensi dell'art. 404, comma 2°, c.p.c., quando la sentenza stessa sia l'effetto di dolo o collusione a suo danno (34), mentre quella pronunziata a favore dell'alienante opera anche in favore dell'acquirente, il quale, trattandosi di condanna esecutiva, potrà domandare la spedizione in forma esecutiva del titolo (ai sensi dell'art. 475 c.p.c.) (35).

Si è sostenuto che la successione dell'avente causa nel contratto, disciplinata quanto agli effetti nell'art. 1602, potrebbe tuttavia legittimamente essere esclusa o limitata mediante accordo intercorso nell'atto con cui si è trasferita la cosa locata: tale impostazione è basata sul preteso carattere dispositivo della norma stessa (36), ma nella sua assolutezza non si può condividere. Se il conduttore ha preso parte all'intesa, accettandola, l'accordo è infatti pienamente valido ed efficace, nei limiti entro i quali si riconosce la validità e l'efficacia di accordi tra locatore e conduttore in deroga alla disci-

---

(31) Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 657.

(32) Sul collegamento tra successione nell'azione e successione nel diritto controverso, v. per tutti Redenti, *Diritto processuale civile*, I, *Nozioni e regole generali*, Milano, 1952, p. 82.

(33) Cass., 14 marzo 2006, n. 5468, in *Impresa*, 2006, p. 1360 ss.

(34) Cfr. Liebman, *Manuale di dir. proc. civ.*, 4° ed., rist. Milano, 1984, II, p. 390.

(35) Cfr. Cass., 9 maggio 1991, n. 5164, in *Arch. locaz.*, 1991, p. 499; Cass., Sez. un., 23 gennaio 1985, n. 266, in *Foro it.*, 1985, I, c. p. 403 ss., con nota di Piombo.

(36) Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 613, nota 2; Provera, *Della locazione*, cit., p. 447.

plina legale (v., ad esempio, l'art. 79, della l. n. 392 del 1978). Qualora invece, come d'ordinario, il conduttore non abbia prestato il proprio consenso all'intesa, qualsiasi deroga all'art. 1602, che non si risolva in un vantaggio per lui (a mente dell'art. 1411), deve considerarsi inefficace nei suoi confronti, per il principio di relatività soggettiva degli effetti del contratto ([37]). Ovviamente, conformemente alla disciplina sulla cessione dei crediti, quelli che il locatore vanta verso il conduttore possono essergli mantenuti (se già originati dal contratto prima del trasferimento) o essergli successivamente trasferiti, senza che il ceduto vi si possa opporre: in questo senso devono pertanto essere interpretate (o convertite ai sensi dell'art. 1424 c.c.) le pattuizioni con le quali il locatore « mantiene » la posizione contrattuale nei confronti del conduttore. Mentre il mantenimento delle posizioni soggettive passive comporta per lui l'accollo nei debiti dell'avente causa.

3. – La successione dell'acquirente della cosa locata nella posizione contrattuale del locatore, suo dante causa, non si verifica per le vicende modificative ed estintive del canone, avvenute prima della scadenza del termine pattuito, se non risultano da atto di data certa anteriore al trasferimento della cosa stessa ([38]).

La previsione riguarda cioè il pagamento anticipato, sempre consentito al debitore, a mente dell'art. 1185, comma 2°, le altre fattispecie estintive, satisfattive o non, del credito vantato dal locatore verso il conduttore, la cessione di questo, e il *pactum de non petendo* convenuto tra loro ([39]): si precisa in dottrina come la previsione abbia riguardo all'anticipazione « in senso giuridico », cioè appunto al pagamento prima della scadenza del termine, non invece all'anticipazione « in senso economico », ossia al pagamento dopo la scadenza del termine convenuto ma a fronte di un godimento che deve tuttora avvenire, in tutto o in parte. In questa ultima ipotesi, nulla può pretendere l'avente causa dal conduttore, potendo se mai esigere dall'alienante la frazione di corrispettivo, che si riferisce per competenza al periodo successivo al trasferimento, in applicazione del principio secondo il quale i frutti civili si acquistano giorno per giorno (cfr. art. 821, comma 3°) ([40]).

L'esigenza di provare i fatti estintivi e modificativi di cui si è detto con atto scritto di data certa anteriore al trasferimento mira a proteggere il terzo

---

([37]) Cass., 5 luglio 1976, n. 2496, in *Foro it.*, 1976, I, c. 2836 ss. ed in *Giust. civ.*, 1977, I, p. 496 ss.

([38]) Parlano pertanto di « deroga » all'art. 1602 c.c. Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 710 e Trifone, *La locazione*, cit., p. 528.

([39]) Guarino, *Locazione*, cit., p. 48, nota 109; Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 710.

([40]) Cfr. Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 712; Provera, *Della locazione*, cit., p. 459; Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 393.

acquirente da possibili frodi ordite ai suoi danni dal locatore e dal conduttore. A differenza di quanto si dirà per quanto concerne l'opponibilità del contratto, l'art. 1605 richiede espressamente la « scrittura », cosí escludendo da un lato la possibilità di accertare la data dell'atto o del fatto con altri mezzi di prova, e derogando, dall'altro, all'art. 2704, comma 3°, per quanto riguarda l'accertamento della data della quietanza (41).

Il rigore probatorio non riguarda il pagamento anticipato « eseguito in conformità degli usi locali »: trattasi di eccezione di portata assai controversa. Secondo alcuni, la previsione in esame avrebbe riguardo alle situzioni nelle quali il pagamento fosse avvenuto prima della scadenza pattuita convenzionalmente ma secondo quanto è previsto da usi o consuetudini (42), mentre altri ritengono che si riferisca alle anticipazioni di canone da intendersi questa volta in senso economico (43). Da condividere sembra la prima impostazione, poiché non sembra esservi ragione alcuna per riferire la norma ad un'ipotesi che pressoché pacificamente si ritiene disciplinata interamente dalle disposizioni in materia di frutti, essendo pertanto estranea a quella di cui si discorre qui.

L'efficacia delle vicende estintive e modificative menzionate nei confronti dell'avente causa, anche se provata con scritto di data certa, come le anticipazioni effettuate in conformità degli usi locali, non può superare il triennio, salvo che la scrittura stessa sia stata trascritta, ai sensi dell'art. 2643, n. 9: in tale ultimo caso ci si deve domandare se la trascrizione comporti l'opponibilità della cessione o della liberazione del canone pure se intervenuta successivamente all'atto da cui dipende l'effetto traslativo, il quale è stato trascritto tuttavia successivamente alla trascrizione dell'atto di cessione o di liberazione del canone. Muovendo dalla costatazione, secondo la quale la data certa è il requisito da cui dipende l'opponibilità dell'atto, mentre la trascrizione svolge qui la funzione di estenderne gli effetti oltre il triennio, è da condividere l'opinione di quanti ritengono opponibile al terzo avente causa soltanto la cessione o la liberazione del canone effettuate con atto anteriore al trasferimento, a prescindere dal momento al quale risalgano le formalità pubblicitarie (44).

Infine, deve rammentarsi come la cessione o la liberazione ultratrien-

---

(41) Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 400.

(42) Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 713; seguito da Provera, *Della locazione*, cit., p. 462; in argomento cfr. Balossini, *Usi locativi urbani*, Milano, 1958, p. 31 ss.

(43) Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 400.

(44) Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 713; Gazzoni, *La trascrizione*, in *C. c. comm,* fondato da Schlesinger, 2° ed., Milano, 1998, p. 301 ss.; *contra,* Natoli e (Ferrucci), *La trascrizione*, in *Comm. c.c.*, Torino, 1959, p. 51; Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 228; Provera, *Della locazione*, cit., p. 463; Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 405.

nale, quando il triennio sia interamente decorso al momento della cessione, produce effetti che non si estendono oltre l'anno in corso: si è fatto osservare come questa previsione appaia assolutamente irragionevole, poiché se il trasferimento fosse avvenuto prima del decorso triennio, l'opponibilità sussisterebbe soltanto per il tempo necessario per completarlo, mentre nel caso opposto l'acquirente sarebbe costretto a subirne l'effetto per tutto l'anno in corso. Si è cosí ipotizzata un'interpretazione ardita, ma costituzionalmente adeguata, secondo la quale la vicenda sarebbe opponibile in ogni caso fino alla fine dell'anno in corso nel giorno del trasferimento e limitatamente al periodo di tempo eccedente l'anno in corso e necessario eventualmente per integrare un triennio dalla data della fattispecie che ha generato la vicenda estintiva o modificativa (45).

4. – L'opponibilità del contratto, che erroneamente trovasi richiamata nell'art. 1599, comma 1°, come se fosse un effetto del *Kauf bricht nicht Miete*, indica solamente l'attitudine di un fenomeno a produrre effetti riflessi nei confronti di un terzo: essa è pertanto il presupposto da cui dipende il prodursi della vicenda successoria (46).

Se è del tutto ovvio che si richieda l'anteriorità della locazione rispetto al trasferimento del diritto sulla cosa (47), meno scontato è comprendere a che cosa intenda fare riferimento il legislatore evocando la « data certa anteriore », quando si tratti di contratti aventi ad oggetto beni immobili di durata inferiore al novennio, mobili iscritti in pubblici registri, oppure mobili non iscritti dei quali l'acquirente non abbia conseguito il possesso in buona fede.

Il codice abrogato subordinava infatti l'opponibilità della locazione non solo all'anteriorità rispetto « alla vendita » ma pure al fatto che essa constasse « da atto pubblico o da scrittura privata di data certa » (cfr. art. 1597, comma 1°, c.c. 1865). L'art. 999, dal canto suo, ripete sostanzialmente quella formula che viceversa pare essere stata superata dall'art. 1599. Ne dovrebbe derivare che il conduttore sarebbe legittimato a provare la data del contratto attraverso qualunque mezzo di prova: ciò sarebbe del resto confermato

---

(45) GABRIELLI e PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 402 ss., i quali precisano ancóra che l'anno in corso, al quale la disposizione fa riferimento, è l'anno solare che inizia il 1° gennaio e finisce il 31 dicembre; cfr. diversamente MIRABELLI, *La locazione*, cit., p. 615.

(46) TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 653.

(47) Ciò implica che debba essere considerata anteriore (e quindi opponibile) la locazione stipulata successivamente all'atto destinato a produrre effetti traslativi, quando questi ultimi siano rinviati oltre un termine iniziale o subordinati all'avverarsi di una condizione sospensiva; cfr. PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 420.

dal fatto che le locazioni immobiliari infranovennali sono contratti a forma libera (salvo oggi quelle ad uso di abitazione, ai sensi dell'art. 1, comma 4°, l. 9 dicembre 1998, n. 431) ([48]).

L'opinione assolutamente dominante è viceceversa orientata in senso opposto ([49]), per vero con argomentazioni che appaiono tutt'altro che insuperabili. Si invoca anzitutto la *littera legis*, ma se mai essa dovrebbe deporre in senso contrario; si invoca la *ratio* della norma, che consisterebbe nell'intento di evitare frodi a danno dell'acquirente, ma non v'è chi non veda che una prova rigorosa dell'anteriorità della data, pur se fornita con mezzi diversi dalla scrittura, pare più che idonea a scongiurare simili raggiri ([50]). Si è poi fatto osservare che a voler seguire la tesi più liberale si perverrebbe all'assurdo che il soggetto, il quale provi un atto con la scrittura, non potrebbe provarne la data se non attraverso l'art. 2704, mentre quando lo provi con altri mezzi (tipicamente la testimonianza e le presunzioni semplici) non incontrerebbe alcuna limitazione ([51]). Non pare tuttavia che si possa ipotizzare come necessario il nesso d'implicazione che collega il mezzo con cui si prova il contratto con quello con il quale se ne prova la data; ben potrebbe quindi immaginarsi il caso di chi, provato con la scrittura il contratto, intenda provare il momento in cui è stato concluso attraverso i testimoni. Per l'art. 24, comma 2°, Cost., un limite in questo senso può essere desunto esclusivamente da un'espressa previsione legale (quale quella che si trovava nel codice abrogato): previsione che, lo si è visto, nella specie non è più rinvenibile.

La giurisprudenza, dal canto suo, pur mostrandosi generalmente propensa ad allinearsi sulle posizioni dottrinali più rigorose ([52]), finisce col ritenere opponibile il contratto verbale di locazione, se la denuncia ai fini della registrazione sia stata sottoscritta da entrambe le parti ([53]).

([48]) In questo senso MESSINEO, *Manuale*, cit., p. 176; CATELANI, *Manuale della locazione*, cit., p. 337 ss.; GUARINO, *Locazione*, cit., p. 49 e, in giurisprudenza, Trib. Matera, 1 dicembre 1999, in *Rass. Locaz. e cond.*, 2000, p. 254 ss.

([49]) GABRIELLI e PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 168 ss.; TRIFONE, *La locazione*, cit. p. 523; PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 418; MIRABELLI, *La locazione*, cit., p. 602; TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 665.

([50]) Cfr. soprattutto TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 665.

([51]) GABRIELLI e PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 168.

([52]) Cfr. Cass., 4 febbraio 1987, n. 1063 e Cass., 15 ottobre 1954, n. 3724, in *Giust. civ.*, 1954, I, p. 2492 ss.; Trib. Roma, 24 maggio 1960, in *Temi rom.*, 1960, p. 110; Trib. Napoli, 28 marzo 1953, in *Foro nap.*, 1953, I, p. 151; per l'inammissibilità della prova testimoniale della data, v. App. Napoli, 24 gennaio 1991, in *Arch. locaz.*, 1991, p. 317 ss.

([53]) Cass., 18 febbraio 1949, n. 291, in *Rep. Foro it.*, 1949, voce *Locazione*, n. 262; Cass., 15 marzo 1972, n. 761, *ivi*, 1972, voce *cit.*, n. 56, su cui cfr. le condivisibili osservazioni di PROVE-

5. – In alternativa alla prova dell'anteriorità del contratto, il conduttore può dimostrare, sempre con ogni mezzo di prova, che il terzo acquirente ha « assunto l'obbligo verso l'alienante » di rispettare la locazione.

Taluni vi scorgono un contratto a favore di terzi, perciò irrevocabile nel momento in cui il conduttore ha dichiarato di volerne profittare (cfr. art. 1411, comma 1°) (54).

Tale indicazione tuttavia non convince: si è detto infatti che la successione dell'avente causa nella posizione negoziale del locatore è normalmente un effetto automatico che il conduttore non può impedire (55). Inoltre, e soprattutto, non si può ritenere che tale effetto sia necessariamente favorevole per lui, posto che l'art. 1602 fa subentrare il terzo tanto negli obblighi quanto pure nei diritti verso il conduttore, il quale si trova quindi a sua volta vincolato alla locazione e per giunta con una controparte negoziale differente: sembra pertanto più corretto negare efficacia negoziale al cd. patto di rispetto e ricondurlo piuttosto alla categoria delle dichiarazioni di scienza. Tale impostazione è implicitamente confermata dalla lettera dell'enunciato, che dichiara qui vincolato l'acquirente « in ogni caso »: se ne deve arguire tra l'altro che un simile effetto non può essere limitato o escluso per volontà delle parti, se non sciogliendo il contratto mercé la clausola di cui all'art. 1603 (56). Se ne desume inoltre che l'opponibilità della locazione, in questa ipotesi, dipende dalla dichiarazione di esserne a conoscenza compiuta dell'acquirente nei confronti dell'alienante: l'esistenza di questa può essere dimostrata in giudizio con ogni mezzo di prova (57). Si osservi che tale impostazione è ben diversa rispetto a quella, giustamente avversata dalla dottrina pressoché pacifica, che vorrebbe equipollente alla dichiarazione dell'acquirente la mera conoscenza ch'egli potesse averne *aliunde* acquisita (58).

Un'indiretta ma significativa conferma di quanto si è venuti dicendo sin

---

RA, *Della locazione*, cit., p. 419, nota 4, il quale evidenzia la contraddizione tra l'affermazione secondo cui la prova della certezza della data presuppone la forma scritta e le decisioni or ora menzionate; di tentativo giurisprudenziale di « ammorbidire il rigore della tesi » criticata parla GUARINO, *Locazione*, cit., p. 49, nota 116.

(54) MIRABELLI, *La locazione*, cit., p. 603; MICCIO, *La locazione*, cit., p. 386; TRIFONE, *La locazione*, cit., p. 524; CATELANI, *Manuale della locazione*, cit., p. 336.

(55) Cfr. PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 423 e soprattutto GABRIELLI e PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 185 ss.; TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 682, è costretto ad ammettere che si tratterebbe di una vera e propria deroga all'art. 1372.

(56) *Contra,* GUARINO, *Locazione*, cit., p. 48.

(57) In questo senso parrebbe orientata la remota Cass., 8 novembre 1955, n. 3640, in *Rep. Foro it*., 1955, voce *Locazione*, n. 191.

(58) Cfr., in proposito, PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 424; TABET, *La locazione-conduzione*, cit., pp. 667 e 683.

qui si rinviene all'art. 1600, ove la prova della detenzione del conduttore a titolo di locazione ([59]), anteriore al trasferimento, viene a sua volta considerata equipollente alla prova dall'anteriorità della locazione rispetto all'atto traslativo, oppure ancóra alla prova della dichiarazione ricognitiva dell'avente causa quanto alla pendenza del rapporto locatizio. In questa ipotesi, tuttavia, l'avente causa succede nella posizione contrattuale del locatore soltanto per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo determinato. Tale durata originariamente era assai breve visto che la previsione intendeva più che altro evitare al conduttore di dover rilasciare immediatamente l'immobile, quando non si fosse trovato in condizione di provare la data certa del contratto concluso col locatore ([60]). Viceversa, per quanto concerne gli immobili soggetti alla disciplina speciale, essa trovasi oggi spropositatamente dilatata, grazie all'applicazione dell'art. 2 della l. 431 del 1998 (quattro o tre anni) e dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978 (sei e addirittura nove anni per gli alberghi e i teatri): il requisito della data certa ai fini dell'opponibilità del contratto, in materia immobiliare riconducibile alla citata disciplina, permane significativo quindi soltanto per le ipotesi marginali nelle quali il conduttore fosse privo della detenzione al momento del trasferimento del bene al terzo (come quando gli effetti del contratto fossero stati differiti oltre un termine o si trovassero sottoposti a condizione sospensiva o quando il locatore fosse in mora nella consegna del bene).

Si rammenti tuttavia che l'art. 1, comma 346°, della l. 30 dicembre 2004, n. 311, ha sanzionato con la nullità le locazioni immobiliari non registrate e quindi prive di data certa (se si ritiene, come sembra corretto, che la scrittura non sia richiesta per l'opponibilità essendo sufficiente la certezza di data), sí che l'applicazione dell'art. 1600 a tali ipotesi non potrebbe più verificarsi per i contratti conclusi dopo l'entrata in vigore di tale ultima disciplina.

Controverso è poi se il *dies a quo* vada individuato nell'atto che produce il trasferimento ([61]), ovvero dalla data di inizio della locazione, secondo la regola generale dettata dall'art. 1599, comma 3°, (sempre che si riesca ad accertarla), ovvero secondo le scadenze usuali (se esistono e sono state provate), ovvero ancóra dalla data di inizio della detenzione in capo al conduttore ([62]). La tesi che appare corretta è la seconda: diversamente quest'ultimo e l'avente causa si troverebbero vincolati ad un rapporto di durata tale da su-

---

([59]) La detenzione che derivasse da comodato o precario non comporterebbe ovviamente la successione particolare dell'avente causa nella posizione negoziale del suo a.: PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 439; MIRABELLI, *La locazione*, cit., p. 603; TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 685 ss. e CATELANI, *Manuale della locazione*, cit., p. 338 ss.

([60]) GABRIELLI e PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 175.

([61]) GUARINO, *Locazione*, cit., p. 49, conf. PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 440 ss.

([62]) MIRABELLI, *La locazione*, cit., p. 607.

perare addirittura quello pattuito convenzionalmente (63). L'applicazione dell'art. 1596, comma 2°, comporta che il terzo acquirente debba in ogni modo intimare disdetta se intende far cessare gli effetti del contratto (64): trattandosi inoltre di locazioni immobiliari soggette alla disciplina speciale, se la successione nel rapporto avviene anteriormente alla prima scadenza del rapporto, la disdetta non potrà che essere intimata nelle ipotesi espressamente previste dalla legge.

6. – La durata del rapporto locatizio, nel quale sia subentrato il terzo avente causa, non potrà superare in ogni caso il novennio dalla data di conclusione del contratto, qualora questo, avendo ad oggetto beni immobili e durata superiore al novennio, non sia stato trascritto anteriormente alla trascrizione dell'atto da cui deriva l'acquisto del terzo: ciò vale sia per l'ipotesi in cui il conduttore abbia provato la certezza della data del negozio stipulato col dante causa, sia per quella in cui abbia provata la detenzione anteriore al trasferimento (e sempre che tale ipotesi possa ancóra verificarsi, considerata la nullità dei contratti di locazione non registrati, cioè non muniti di data certa) (65).

Si tratta di una deroga vistosa all'art. 2644, poiché, da un lato, la trascrizione della locazione, anteriormente alla trascrizione dell'atto che produce la vicenda traslativa, non pregiudica l'acquisto del bene in capo allo stesso avente causa, mentre dall'altro, il mancato compimento della formalità non esclude l'opponibilità dell'atto al terzo avente causa dal locatore, ancorché per un periodo di tempo limitato anche se cospicuo (il novennio) (66). Questo periodo deve essere computato dalla data di inizio della locazione, non da quello in cui la cosa è stata consegnata al conduttore e men che meno dalla data in cui sia stato trascritto (67): al termine, secondo quanto prevedo-

---

(63) In questo senso Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 173 ss.

(64) Provera, *Della locazione*, cit., p. 441, *contra,* Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 688.

(65) Il contratto potrà viceversa perdurare oltre il novennio quando l'acquirente abbia riconosciuto l'esistenza della locazione, ai sensi dell'art. 1599, comma 4°, anche attraverso comportamenti concludenti; cfr. Cass., 17 luglio 1962, n. 1895, *Rep. Giur. it.*, 1962, voce *Locazione*, n. 18, ove ci si riferisce alla tacita volontà dell'avente causa di non far valere la parziale inopponibilità della locazione ultranovennale.

(66) Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 673; conf. Triola, voce *Trascrizione*, in *Enc. dir.*, vol. XLIV, Milano, 1992, p. 943, secondo il quale la locazione dovrebbe cessare automaticamente, applicando l'art. 1596, comma 1°, che riguarda tuttavia le locazioni a tempo determinato dai contraenti.

(67) Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 607; Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 674; Coco, *Locazione*, cit., p. 976; *contra,* Guarino, *Locazione*, cit., p. 49, Provera, *Della locazione*, cit., p. 425.

no le regole stabilite per le locazioni senza determinazione convenzionale di durata ([68]), se l'avente causa intende impedire la rinnovazione automatica del rapporto è tenuto a intimare disdetta al conduttore ([69]).

Assai dibattuta è la questione concernente l'opponibilità della locazione conclusa dall'alienante successivamente all'atto che dà causa alla vicenda traslativa: prevale tra gli autori l'indirizzo, secondo cui la locazione sarebbe in ogni modo opponibile purchè fosse stata trascritta anteriormente all'atto traslativo. In tal modo il conduttore si troverebbe in una posizione giuridica analoga a quella del titolare di un diritto reale ([70]). Tale tesi tuttavia non convince, poiché trascura di considerare che la pubblicità immobiliare, per quanto concerne la locazione, mira soltanto a renderla opponibile all'avente causa per il periodo eccedente il novennio, ma, entro questo limite temporale, non sostituisce affatto l'opponibilità che le viene riconosciuta dalla data certa, o dalla detenzione del conduttore conseguita anteriormente al trasferimento ([71]).

Non è viceversa esatto ritenere che l'opponibilità della locazione trascritta incontri i limiti di durata stabiliti dagli artt. 1573 e 1607 ([72]): il contratto che perdura oltre quei limiti non è inopponibile al terzo avente causa, quanto piuttosto inefficace ([73]).

7. – Sotto il codice abrogato era alquanto disputato se l'*emptio non tollit locatum* andasse applicato anche alle locazioni mobiliari ([74]): il codice vigente fa subentrare nel contratto chi abbia acquistato dal locatore la cosa mobile (sia essa iscritta oppure in no in pubblici registri) per tutta la durata convenuta – quindi anche oltre il novennio ma non ovviamente oltre i trent'anni, a mente dell'art. 1573 – purché la data del contratto stesso sia

---

([68]) Ciatti, in Aa. Vv., *La locazione, Disciplina sostanziale e processuale* diretto da Cuffaro, cit., p. 76 ss.

([69]) *Contra,* Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 673.

([70]) Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 177, i quali non esitano a parlare a tal proposito di una «conseguenza addirittura sconvolgente»; v. analogamente Natoli e (Ferrucci), *op. cit.*, p. 42 ss.; Mirabelli, *Locazione e trascrizione*, in *Studi in memoria di Andrea Torrente*, Milano, 1968, I, p. 729; Id., *La locazione*, cit., p. 226; Provera, *Della locazione*, cit., p. 426, nota 8; L. Ferri (D'Orazi-Flavoni), *Della trascrizione*, in *Comm. c.c.* Scialoja e Branca, *Libro VI, Della tutela dei diritti*, artt. 2643-2696, 3° ed., a cura di Zanelli, Bologna-Roma, 1997, p. 157; Triola, *Trascrizione*, cit., p. 943.

([71]) Cfr. Gazzoni, *Trascrizione*, cit., p. 262.

([72]) In questo senso Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 674.

([73]) Volendo, v. pure Ciatti, in Aa. Vv., *La locazione*, diretto da Cuffaro, cit., p. 71 ss.

([74]) In senso contrario, v soprattutto Barassi, in *Appendice* a Baudry-Lacantinerie e Wahl, *Del contratto di locazione*, trad. it. di Barassi, Milano, s.a., vol. I, p. 1087 ss., in senso favorevole, Fubini, *Il contratto di locazione di cose*, cit., p. 551 ss.

certa e anteriore all'atto di alienazione ([75]). In mancanza di certezza della data, se il conduttore ha conseguito la detenzione della cosa prima che essa venisse trasferita al terzo, la durata del godimento è determinata ai sensi dell'art. 1574, nn. 3 e 4.

Le locazioni di mobili non iscritti in pubblici registri sono tuttavia inopponibili al terzo acquirente in buona fede, secondo l'art. 1599, comma 2°: l'opponibilità della locazione per tutta la durata del contratto, è cioè possibile soltanto se il terzo non abbia acquistato il possesso, o lo abbia acquistato in mala fede (e sempre che sussista un atto di data certa). La regola è applicabile soltanto agli acquisti *a domino*, cioè alle ipotesi in cui il locatore abbia trasferito il diritto di cui era titolare, acquistando cioè a titolo derivativo, mentre per gli acquisti *a non domino* occorre riferirsi all'art. 1153, comma 2° ([76]).

La buona fede dell'avente causa, elemento della fattispecie che ne impedisce l'opponibilità, consiste nella mancata conoscenza della locazione anteriormente conclusa dall'autore dell'alienazione, e non può quindi essere assimilata completamente alla nozione descritta all'art. 1147 ([77]): pur essendo sufficiente ch'essa sussista al momento dell'acquisto, non può essere presunta in favore del terzo, il quale pertanto sopporterà il rischio per la mancata prova di essa.

La prova fornita dal conduttore, quanto alla detenzione anteriore del bene, pare sufficiente ad escludere d'altra parte la buona fede dell'acquirente (che al più non gioverebbe poiché derivante da colpa grave, a mente dell'art. 1147, comma 2°) e comporta l'opponibilità della locazione per l'intera durata convenuta dalle parti originarie, non potendosi quindi applicare l'art. 1600 ([78]).

8. – La successione nella locazione dell'avente causa a titolo particolare

---

([75]) Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 680 ss., il quale giustamente rammenta che la locazione ultranovennale di beni mobili iscritti in pubblici registri non è soggetta a trascrizione; cfr. pure Provera, *Della locazione*, cit., pp. 432 e 435.

([76]) Provera, *Della locazione*, cit., p. 433 ss.; *contra*, Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 672 e Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 606, il quale, senza considerare la natura sicuramente derivativa dell'acquisto del terzo avente causa dal locatore, vede nell'art. 1599, comma 2°, « un'applicazione del principio generale, sancito nell'art. 1153, 2° comma, per cui chi acquista in buona fede e con titolo idoneo un bene mobile e ne consegue il possesso acquista la proprietà a titolo originario, e non derivativo ».

([77]) Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 670; Catelani, cit., 340.

([78]) In questo senso, implicitamente Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 606 e, con altra motivazione, Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 688, sul presupposto che l'avente causa non potrebbe conseguire il possesso pieno, comprensivo della detenzione.

– se può essere modificata quanto ai suoi effetti soltanto con il consenso del conduttore, ovvero soltanto in suo favore *ex* art. 1411 c.c. – potrebbe essere viceversa del tutto esclusa, prevedendo l'automatico scioglimento del contratto in caso di alienazione della cosa locata, attraverso una condizione risolutiva potestativa. Taluno ha dubitato che, in questo modo, l'essenza del contratto, individuata nell'assicurare al conduttore il godimento di una *res* per un certo tempo, ne verrebbe tuttavia « snaturata », almeno se l'effetto risolutivo non venisse posticipato oltre un termine di preavviso intimato dal locatore (79).

Questa impostazione trascura di considerare che la disciplina sul contratto in generale ammette, da un lato, l'apposizione di condizioni risolutive anche meramente potestative almeno se si tratti di rapporti di durata come la locazione (80), mentre dall'altro consente alle parti di prevedere liberamente in capo a ciascuna di esse il diritto potestativo di recedere *ad nutum* dal contratto (cfr. in particolare per i contratti ad esecuzione continuata o periodica l'art. 1373, comma 2°), senza snaturare l'essenza strutturale del negozio, il quale permane valido quando sia in ogni modo possibile che i suoi effetti si producano, a nulla rilevando che in concreto il loro verificarsi venga eventualmente impedito da un fatto o da un atto sopravvenuto.

Sempre al fine di incrementare il valore della cosa alienata (che può in tal modo essere « liberata » più o meno agevolmente dalla posizione contrattuale del conduttore), le parti possono prevedere un diritto potestativo di recesso *ad nutum* a favore del locatore, nel quale subentrerebbe tuttavia anche il suo avente causa, oppure un recesso in caso di alienazione, anche in questo caso esercitabile dal locatore–alienante o dal suo avente causa (81). L'art. 1603 si occupa di chiarire come anche quest'ultimo sia tenuto ad osservare il preavviso richiesto dall'art. 1596, comma 2°, escludendo che al conduttore competa una pretesa risarcitoria (*recte* indennitaria: cfr. artt. 1373, comma 3°, c.c., e 80 l. fall.), salvo ovviamente ch'essa sia stata espressamente convenuta. Non si può escludere che le parti possano strutturare la

(79) Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 690 ss.; per l'apponibilità della condizione risolutiva, cfr. invece Provera, *Della locazione*, cit., p. 454 e Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 188.

(80) Da ultimo, Carusi, *Condizione e termini*, in *Tratt. contr.* diretto da Roppo, vol. III, Milano, 2006, p. 316.

(81) Ritengono che l'art. 1603 disciplini solamente l'ipotesi nella quale la clausola contrattuale preveda il recesso dell'acquirente Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 187; se la locazione è opponibile all'avente causa non v'è ovviamente ragione alcuna per escludere ch'egli, subentrando nell'intera posizione contrattuale del dante causa, subentri anche nella clausola che consentiva al primo di recedere dal contratto, cfr. Provera, *Della locazione*, cit., p. 454.

clausola come una multa penitenziale, cosí da far dipendere l'efficacia del recesso dall'adempimento della prestazione da parte di chi recede o addirittura come una caparra penitenziale ([82]). Se la necessità del preavviso deve escludersi quando lo scioglimento del rapporto dipenda dall'avveramento di una condizione risolutiva, non sembra esservi in ogni modo ragione veruna, per non consentire alle parti di eliminare del tutto il termine di preavviso anche per le ipotesi di recesso.

La contraria opinione, che vorrebbe riconoscere carattere cogente all'art. 1603 ([83]), non riesce a spiegare la ragione per la quale le parti possano prevedere un preavviso anche minimo – rientrando ciò sicuramente nelle loro facoltà, a mente dell'art. 1596, comma 3°, al quale espressamente rinvia lo stesso art. 1606 – ma non potrebbero mai escluderlo del tutto ([84]).

L'art. 1604 esclude in ogni caso che l'avente causa con patto di riscatto possa valersi del diritto di recedere, che gli sia stato attribuito, sino a quando non sia divenuto irrevocabile l'acquisto con la scadenza del termine fissato per il riscatto (il quale non può eccedere rispettivamente i due e i cinque anni, secondo la natura mobiliare o immobiliare della cosa alienata, cfr. art. 1501): si discute se simile previsione possa applicarsi anche quando il contratto sia opponibile al terzo in ragione della detenzione del conduttore anteriore al trasferimento ai sensi dell'art. 1600, o addirittura quando esso gli risulti inopponibile ([85]).

Se in questa ultima ipotesi si deve tuttavia escludere che l'acquirente possa recedere dal contratto semplicemente perché non si trova a subentrarvi, non pare sussistano ragioni per discernere tra le varie differenti situazioni in cui si verifica la successione della posizione contrattuale nei suoi confronti, ivi comprese quindi le situazioni in cui si trovi a subentrare per il periodo previsto dall'art. 1600 ([86]). Considerato che il periodo di opponibilità della locazione è in questo caso assai breve (cfr. art. 1574, al quale rinvia il cit. art. 1600) ([87]), se questo termina prima del consolidamento del diritto, l'avente causa non potrà recedere, trovando applicazione l'art. 1604, se vi-

---

([82]) Di «prestazione (convenzionale) a contenuto indennitario, analoga, ancorché non identica negli effetti, alla multa penitenziale» parla TABET, cit., 706 ss.; cfr. anche MIRABELLI, *La locazione*, cit., p. 605.

([83]) TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 691.

([84]) PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 454 e GABRIELLI e PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 187.

([85]) GUARINO, *Locazione*, p. 50.

([86]) GIANNATTASIO, *Della locazione*, cit., p. 307; MIRABELLI, *La locazione*, cit., p. 605.

([87]) Si tenga conto che, come si vedrà subito *infra* nelle locazioni sottoposte alla disciplina vincolistica (in cui la durata indeterminata può risultare particolarmente lunga), è preclusa la facoltà di recesso in caso di alienazione.

ceversa l'opponibilità cessi successivamente al consolidamento dell'acquisto, l'acquirente potrà recedere liberamente.

Si deve rammentare che la disciplina in esame, con riferimento alle locazioni d'immobili sottoposte alla disciplina vincolistica, deve oggi ritenersi sostanzialmente superata dall'art. 7, l. n. 392 del 1978 (non abrogato dalla l. 431 del 1998, cfr. art. 14, comma 4°) (88), per quanto riguarda le locazioni ad uso abitativo, al quale rinvia l'art. 41, comma 1°, della stessa legge, per le locazioni di stabili destinati ad attività d'impresa o di lavoro autonomo, al quale rinvia a sua volta l'art. 42, comma 2°, per le locazioni di immobili destinati ad attività ricreative, assistenziali, culturali, scolastiche, sedi di partito o di sindacati, ovvero stipulate dallo Stato o da altri enti pubblici in qualità di conduttori. Non si può dubitare che la previsione riguardi, oltre all'ipotesi nella quale le parti abbiano previsto una condizione risolutiva, anche quelle ove sia previsto un potere di recesso per il caso di alienazione (89).

Alcuni riconducono l'invalidità della clausola difforme all'art. 1419, comma 1°, – al quale rinvia tra l'altro l'art. 1354, comma 3°, in tema di condizioni illecite – in tal modo ammettendo l'attitudine espansiva dell'invalidità stessa all'intero contratto, quando risulti che le parti non lo avrebbero concluso senza quella parte del suo contenuto che è colpita dalla nullità (90). Tale impostazione è inaccettabile: come è stato giustamente osservato, essa riconosce al conduttore una protezione in sostanza del tutto inconsistente, giungendo all'assurdo di negare, per un verso, alle parti di rendere inefficace il contratto attraverso la condizione o il recesso, e dichiarandolo, per altro verso, inefficace *ab imis*, e interamente, a ragione dell'invalidità di una sua singola clausola. La norma imperativa, che sostituisce la differente previsione pattuita, è quella che impedisce il recesso del locatore prima della scadenza statuita, con previsione non derogabile, dalla disciplina speciale: l'art. 7 della l. 392 del 1978, a ben vedere, non fa che specificarla, precisando ch'essa si applichi anche nell'ipotesi in cui al locatore sia subentrato il suo avente causa (91).

9. – L'inopponibilità del contratto al terzo acquirente rende impossibile al locatore l'adempimento delle obbligazioni che gravano su di lui nei con-

---

(88) Di «abrogazione» dell'art. 1603 parla Cosentino e (Vitucci), *Le locazioni dopo le riforme*, cit., p. 321: la previsione continua infatti ad essere applicabile alle locazioni non soggette alla disciplina speciale.

(89) Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 191.

(90) Cosentino e (Vitucci), *Le locazioni dopo le riforme*, cit., p. 321.

(91) Cass., 25 agosto 1980, n. 3780, ined.; Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 193; in generale sul fenomeno dell'invalidità parziale, cfr. da ultimo Mantovani, *Le nullità e il contratto nullo*, in *Tratt. contr.* diretto da Roppo, vol. IV-1, cit., p. 109 ss.

fronti del conduttore: questi può pertanto chiedergli di essere risarcito per i danni patiti, sempre che l'impossibilità possa ritenersi imputabile, a mente dell'art. 1218 (92). L'art. 1601 prevede una simile evenienza soltanto con riferimento all'ipotesi nella quale l'inopponibilità sia conseguenza dell'incertezza sulla data del contratto: se essa dipenda dal mancato conseguimento della detenzione anteriormente al trasferimento (cfr. art. 1600), infatti, si tratta piuttosto dell'inadempimento all'obbligazione di consegnare il bene (cfr. art. 1575, n. 1), la quale comporta il diritto ad ottenere il risarcimento dei danni tutti patiti dal conduttore, compresi quelli derivanti dal mancato godimento del bene per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato (cfr. art. 1600), dedotti tuttavia i canoni, altrimenti dovuti quale corrispettivo della locazione che non ebbe luogo, per la *compensatio lucri cum damno*.

L'acquisto del possesso in buona fede del mobile, da parte dell'avente causa che l'abbia acquistato, e l'inopponibilità ultranovennale della locazione immobiliare non trascritta, ma stipulata con certezza di data (ciò che, come si è detto deve ormai ritenersi pressoché imprescindibile, in virtù dell'art. 1, comma 346°, della l. n. 311 del 2004), comporta, secondo i più, identica responsabilità in capo al locatore, nonostante simile ipotesi non risulti ricompresa testualmente nell'enunciato (93). Tale tesi è da condividere ed invero l'obiezione di quanti fanno osservare che alla trascrizione potrebbe provvedere anche il conduttore, sí che si tratta di danno ch'egli avrebbe potuto evitare ai sensi dell'art. 1227, comma 2° (94), dimentica che lo stesso dovrebbe ritenersi per l'ipotesi espressamente contemplata all'art. 1601 (95): infatti il conduttore trovasi pur sempre in condizione di munire il contratto di certezza della data, sia ricorrendo alla registrazione volontaria (cfr. art. 8 d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131), sia attraverso una domanda di accertamento proposta contro il locatore che, ad esempio, rifiuti di recarsi dal notaio per l'autenticazione delle sottoscrizioni, o addirittura che ometta di fornirgli la prova scritta della locazione pattuita.

Neppure si può negare al conduttore il risarcimento del danno quando

---

(92) La locazione nella quale l'avente causa si trovi viceversa a subentrare comporta le conseguenze previste nell'art. 1489, sempre che ne sussistano i requisiti ivi previsti.

(93) Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 617; Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 707; Provera, *Della locazione*, cit., p. 442; Cass., 2 ottobre 1973, n. 2453, in *Rep. Foro it.*, 1973, voce *Locazione*, n. 43, e già in tal senso, implicitamente, Guarino, *Locazione*, cit., p. 50.

(94) Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 182; in giurisprudenza, Cass., 15 giugno 1957, n. 2270, in *Arch. resp. civ.*, 1959, p. 283, con nota critica di Gentile; in *Foro it.*, 1958, I, 661 ed in *Temi*, con nota adesiva di Calusi.

(95) Cfr. Cass., 8 novembre 1955, n. 3640, in *Rep. Foro it.*, 1955, voce *Locazione*, n. 192, ove è precisato che il conduttore non è obbligato a premunirsi di una scrittura di data certa.

il godimento sia reso impossibile dall'espropriazione per pubblica utilità della cosa locata subíta dal conduttore che non possa opporre il contratto (96): da una parte, è infatti possibile ipotizzare che l'impossibilità derivante da *factum principis* possa imputarsi al locatore che la subisce (ad esempio quando l'atto dal quale dipende sia illegittimo e ciò nonostante non sia stato tempestivamente impugnato) oppure quando la cosa locata sia ricompresa in un programma di espropriazione prima della conclusione del contratto e la circostanza sia stata ignorata dal conduttore.

Forse è superfluo rammentare che la clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione, in qualunque forma essa sia stata pattuita col conduttore, non comporta alcuna pretesa risarcitoria in capo a lui (97), mentre corre obbligo di precisare che il risarcimento è escluso in capo al conduttore (ai sensi dell'art. 1227, comma 2°) quando, sussistendo valide ragioni, abbia omesso di opporsi alla licenza intimatagli dall'acquirente, oppure vi si sia opposto ma non abbia chiamato in causa il locatore (cfr. art. 1485 c.c.) ovvero abbia rilasciato spontaneamente la cosa locata al terzo acquirente, che gliela abbia domandata (98).

10. – La vendita forzata o l'assegnazione producono la successione nella posizione contrattuale del locatore in capo al terzo, che abbia acquistato la cosa, o al creditore che ne abbia ottenuto l'assegnazione: le regole contenute nell'art. 2923 (e richiamate, quanto all'assegnazione, dall'art. 2925) sono sostanzialmente identiche a quelle esaminate sin qui (99). Come è ovvio, si deve trattare di locazioni in corso, non di contratti stipulati (dal custode autorizzato dal giudice dell'esecuzione) (100) prima della vendita forzata o dell'assegnazione, ma successivamente al pignoramento: in queste ipotesi trova infatti applicazione l'art. 560, comma 2°, del codice di rito (101).

---

(96) *Contra* Provera, *Della locazione*, cit., p. 446.

(97) Lo precisa comunque Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 706 ss.

(98) Cass., 25 ottobre 1968, n. 3553, in *Rep. Foro it.*, 1969, voce *Locazione*, n. 46.

(99) Un impegno a rispettare la locazione da parte del terzo acquirente o dell'assegnatario non è conciliabile con lo scopo della procedura esecutiva, che è quello di realizzare il prezzo più alto nell'interesse tanto del debitore quanto dei creditori procedenti; per questo manca nell'art. 2923 una previsione analoga a quella rinvenibile nell'art. 1599, comma 4°: cfr. Cass., 9 gennaio 2003, n. 111, in *Arch. civ.*, 2003, p. 1225 ss.; in *Arch. locaz.*, 2003, pp. 230 e 323; in *Foro it.*, 2003, I, c. 1799 ss.; in *Giur. it.*, 2003, p. 1335 ss.; in *Notariato*, 2003, p. 117 ss.; in *Riv. esec. forz.*, 2004, p. 214 ss. ed in *Vita not.*, 2003, p. 272 ss.

(100) Diversamente il contratto deve ritenersi inefficace nei confronti dei creditori: Andrioli, *Commento al codice di procedura civile*, 3° ed., vol. III, Napoli, 1957, p. 227; Micheli, *Dell'esecuzione forzata*, in *Comm. c.c.* Scialoja e Branca, *Libro VI, Della tutela dei diritti*, artt. 2910-2933, Bologna-Roma, 2° ed., rist., 1977, p. 137; di invalidità parla invece Busnelli, *sub art. 2923*, in *Comm. c.c.* diretto da Cendon, Torino, 1980, p. 321.

(101) Cass., 5 dicembre 1970, n. 2576, in *Foro it.*, 1971, I, c. 81 ss.

Si deve notare che l'anteriorità della stipula della locazione non va computata con riguardo all'istante in cui il diritto si trasferisce all'acquirente o all'assegnatario, ma piuttosto con riferimento alla data del pignoramento (102): si noti che a tale data deve in ogni modo farsi riferimento, anche quando, trattandosi di pignoramento immobiliare, si richieda oltre alla notificazione dell'atto anche la sua trascrizione (103).

L'art. 2923, comma 3°, tuttavia, impedisce la successione nel contratto dell'aggiudicatario, o dell'assegnatario, quando il canone convenuto sia inferiore di un terzo al «giusto prezzo» o a quello «risultante da precedenti locazioni»: secondo un'opinione il prezzo vile impedisce la successione nel contratto, soltanto quando il contratto sia opponibile, avendo certezza di data, ovvero in quanto sia stato trascritto. La clausola di scioglimento in caso di alienazione, e l'inopponibilità derivante dalla detenzione del conduttore anteriore al pignoramento, viceversa, sarebbero opponibili in ogni caso: la prima consentirebbe infatti comunque al terzo di recedere, mentre la detenzione anteriore comporterebbe una durata della locazione opponibile talmente ridotta, che non si vedrebbe l'interesse dell'acquirente a farne valere l'inefficacia in ragione dell'esiguità del canone convenuto (104). Nonostante il fatto che, in séguito alla legislazione speciale tale ultima indicazione non possa più condividersi (105), si deve in ogni modo ritenere che l'affermazione sia corretta, tanto più che essa è corroborata dalla stessa collocazione sistematica della disposizione, che il legislatore ha inteso far precedere alle ipotesi appena menzionate (106).

---

(102) MIRABELLI, *La locazione*, cit., p. 608; TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 704; MICHELI, *Dell'esecuzione forzata*, cit., p. 137; PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 435.

(103) La questione è tuttavia controversa e non può essere affrontata *funditus* in questa sede; nel senso del testo, v. REDENTI, *Diritto processuale civile*, vol. III, cit., p. 255; TRAVI, voce *Espropriazione immobiliare*, in *Noviss. dig. it.*, vol. VI, Torino, 1960, p. 904; SATTA, *L'esecuzione forzata*, in *Tratt. dir civ.* diretto da Vassalli, vol. XV, 2, 2° ed., Torino, 1952, p. 96; *contra*, assumono che il debitore perderebbe la facoltà di disposizione del bene a far tempo della trascrizione, ANDRIOLI, *Commentario*, cit., p. 218 e MICHELI, *Sulla decorrenza degli effetti del pignoramento immobiliare*, in *Scritti in onore della Cedam*, Padova, 1953, p. 466.

(104) TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 705, seguíto da PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 436.

(105) Cfr. infatti Trib. Monza, ord., 23 febbraio 2000, in *Arch. locaz.*, 2001, p. 272 ed in *Riv. esec. forz.*, 2000, p. 478, con note di TEDOLDI e VACCARELLA, ove si afferma che, quando la detenzione sia anteriore al pignoramento, il contratto possa essere opposto nei limiti di durata delle locazioni ad uso abitativo (nella specie il tribunale ha applicato il termine quadriennale fissato dall'art. 1, l. n. 392 del 1978).

(106) In costanza di detenzione dell'immobile da epoca antecedente al pignoramento, *ex* art. 2923, comma 4°, il contratto di locazione privo della data certa è opponibile all'aggiudicatario dell'immobile soltanto per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a

Il « giusto prezzo » è il canone espresso in una somma di denaro corrispondente a quello abitualmente praticato dal locatore (si pensi soprattutto alle cose mobili), oppure a quello stabilito per atto dell'autorità, o infine a quello di mercato (arg. *ex* art. 1474) ([107]). La valutazione di adeguatezza deve essere espressa con riferimento al momento in cui il contratto è stato concluso ([108]). L'inefficacia non può essere fatta valere dai creditori ma opera automaticamente, ancorché non si possa impedire all'acquirente o all'assegnatario di far propri gli effetti della locazione stipulata dal locatore pignorato ([109]): anche in questa ipotesi il conduttore potrà tuttavia ottenere il risarcimento del danno da quest'ultimo, il quale non è più in condizione di fargli godere la cosa locata, violando cioè il programma negoziale convenuto ([110]).

Per quanto riguarda le vicende modificative ed estintive del canone di locazione, l'art. 2924 sembra tenere distinte le cessioni e le liberazioni con efficacia superiore al triennio da un lato – che sarebbero opponibili soltanto quando fossero state trascritte – da quelle infratriennali, per le quali, oltre la certezza di data, sarebbe inoltre richiesta la conformità agli usi locali. Si rammenterà come a suo tempo si sia precisato che il riferimento agli usi locali vada inteso come anticipazione « in senso giuridico », ossia abbia riguardo alle situzioni nelle quali il pagamento sia avvenuto prima della sca-

---

tempo indeterminato che, per le case non arredate, è di un anno o, ai sensi dell'art. 1, l. n. 392/1978, di quattro anni. Tale termine non può che decorrere dalla presumibile data di inizio della locazione o, al più tardi, dal pignoramento: cfr. Trib. Monza, ord., 23 febbraio 2000, cit., p. 478.

([107]) Sulla prova per presunzioni del « giusto prezzo » della locazione, cfr. Cass., 3 agosto 2005, n. 16243, in *Riv. canc.*, 2006, p. 60 ss.; in contrasto con quanto si dice nel testo, considera che il « giusto prezzo » sia quello determinato da un terzo o da un consulente tecnico, MICHELI, *Dell'esecuzione forzata*, cit., p. 138 ss.; diversamente cfr. TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 704, il quale evidenzia la scarsa chiarezza del dettato normativo, che contrappone il giusto prezzo a quello risultante da precedenti locazioni; suggerisce infine di applicare la norma anche al corrispettivo non espresso in somme di danaro PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 437.

([108]) Riferisce invece tale valutazione all'epoca del pignoramento Cass., 20 aprile, 1982, n. 2462, in *Giust. civ.*, 1982, I, p. 2752 ss.; conf. Pret. Parma, in *Arch. locaz.*, 1991, p. 349 ss.; fa riferimento alla data in cui è stato dichiarato il fallimento Trib. Bergamo, 12 febbraio 2002, *ivi*, 2002, p. 441 ss.

([109]) MICHELI, *Dell'esecuzione forzata*, cit., p. 138, il quale esclude giustamente che l'inopponibilità in discorso possa essere accostata all'effetto di un'azione revocatoria; per altro, l'azione non ha neppure nulla in comune con quella di simulazione, sí che può essere proposta in alternativa a questa: Cass., 27 gennaio 1999, n. 721, in *Giust. civ.*, 1999, I, p. 1365 ss.

([110]) V. tuttavia TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 708, che pare escludere il risarcimento del danno quando il conduttore fosse partecipe della frode *ex* art. 2923, comma 3°.

denza pattuita convenzionalmente, ma secondo quanto è previsto da usi o consuetudini. Risulta in tal modo limitata l'opponibilità delle vicende all'aggiudicatario o all'assegnatario rispetto all'ipotesi contemplata nell'art. 1605 – e pure in deroga a quanto è previsto per i creditori pignoranti (ai quali le cessioni e le liberazioni ultretriennali sono opponibili se trascritte, mentre le altre sono opponibili quando abbiano data certa e per un periodo che non eccede l'anno dal pignoramento, cfr. art. 2918, che trovasi ripetuto anche, con riferimento all'espropriazione di un immobile ipotecato, l'art. 2812, comma 4°) (111) – alle sole forma di pubblicità legale (trascrizione), oppure alle ipotesi nelle quali l'esistenza di un uso locale, e la compresenza dell'atto di data certa, rendano in ogni modo conoscibile la vicenda stessa al terzo acquirente o al creditore aggiudicatario (112).

11. – L'art. 1528, comma 2°, del c.c. 1865, imponeva al venditore con riscatto, che dopo averlo esercitato riacquistava la cosa, « di mantenere le locazioni fatte senza frode dal compratore, purché (fossero) convenute per un tempo non maggiore di un triennio » (113): con la precisazione che le locazioni stesse dovessero avere « data certa » (114): tale previsione trovasi riprodotta all'art. 1505 del c.c. vigente, in tema di vendita con riscatto, e generalizzata (cosí da renderla in sostanza superflua) ad ogni situazione nella quale il diritto del locatore sulla cosa locata si estingua « con effetto retroattivo ».

A parte il requisito della data certa, che è comune alle ipotesi previste nell'art. 1599 e su cui si è già avuto modo di soffermarsi, la successione nella posizione contrattuale di chi concluse il contratto è anzitutto impedita dalla « frode ». Tale riferimento, che parrebbe evocare quello contenuto nell'art. 2923, senza dubbio deve essere inteso come concerto tra condutto-

---

(111) Si osservi tuttavia che l'art. 2812, comma 5°, dichiara non opponibili al creditore ipotecario le vicende estintive soltanto quando siano state trascritte anteriormente all'iscrizione dell'ipoteca.

(112) Busnelli, in *Comm. c.c.* diretto da Cendon, cit., p. 327; cfr. pure Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 410 ss. e Cass., 13 gennaio 1976, n. 102, in *Foro it.*, 1976, I, c. 290; *contra,* Micheli, *Dell'esecuzione forzata*, cit., p. 143, ed analogamente Bonsignori, *Esecuzione forzata*, in *C.c. comm.* fondato da Schlesinger, Milano, 1988, p. 164 ss., secondo il quale le cessioni e liberazioni infratriennali sarebbero sempre opponibili se munite di data certa, ancorché non conformi agli usi locali, mentre a questi dovrebbero essere conformi le anticipazioni, di qualunque durata.

(113) Per un ampio commento, v. Fubini, *Il contratto di locazione di cose*, cit., I, p. 172 ss., un cenno anche in Abello, *Della locazione*, cit., I, p. 78.

(114) Una simile indicazione si riteva implicitamente rinvenibile già nel testo del codice abrogato: cfr. ancóra Fubini, *Il contratto di locazione di* cose, cit., I, p. 173, nota 4.

re e locatore diretto a pregiudicare la posizione giuridica del terzo che recupera il diritto trasmesso, ossia assimilandolo alla frode perseguibile con l'azione revocatoria ([115]).

Assai più controverso è invece stabilire l'esatta portata del limite triennale che ulteriormente vi si aggiunge: secondo un'opinione, la successione nella posizione contrattuale del locatore ad opera del terzo che riacquista il diritto sulla cosa sarebbe sempre impedita quando la durata del godimento pattuito superi il triennio, poiché in questo caso sussisterebbe «una presunzione assoluta di frode» ([116]). A ben vedere tuttavia, già l'enunciato (per vero tutt'altro che chiaro) mostra che il requisito dell'assenza di frode vada tenuto distinto da quello di durata del contratto, sí che ben potranno verificarsi ipotesi di locazioni infratriennali, ma fatte in frode, e locazioni ultranovennali, che viceversa risultino pattuite senza intenti ingannatori in danno del terzo ([117]).

Conseguentemente, cosí come le locazioni ultranovennali non trascritte producono in capo al terzo una successione nella posizione contrattuale del locatore per un periodo che in ogni caso non può eccedere il novennio (art. 1559), quelle ultratriennali, nelle ipotesi previste dagli artt. 1505 e 1601, producono lo stesso effetto per un periodo non superiore a tre anni dall'inizio della locazione, che può pertanto non coincidere con il momento in cui il contratto fosse stato concluso (ad esempio ove fosse stato convenuto un termine), né con quello in cui fosse iniziata la detenzione del conduttore (che ad esempio avrebbe potuto anche non conseguirla per l'inadempimento del locatore) ([118]). Se quindi il triennio fosse già decorso prima del riacquisto del diritto in capo al terzo, che lo aveva alienato al locatore, la locazione dovrebbe perdurare per un triennio da quando essa tacitamente si è rinnovata ([119]).

Si è sostenuto che la disciplina speciale sulle locazioni immobiliari impone a chi si trova a succedere nella posizione contrattuale di rispettarne la durata legale, ai sensi degli artt. 27 e 42, l. 392 del 1978 (per le locazioni di

---

([115]) Giannattasio, *Della locazione*, cit., p. 309; Guarino, *Locazione*, cit., p. 50; Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 610; Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 698; Coco, *Locazione*, cit., p. 977; Provera, *Della locazione*, cit., p. 474; Trifone, *La locazione*, cit., p. 529, nota 101; Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 193.

([116]) Guarino, *Locazione*, cit., p. 50, nota 123.

([117]) Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 611; su ciò concorda pure Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 699, il quale, volendo restare aderente alla *littera legis*, ritiene ad ogni modo non opponibile le locazioni ultratriennali.

([118]) Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 699; Provera, *Della locazione*, cit., p. 475; *contra,* Coco, *Locazione*, cit., p. 977, che fa riferimento alla data di conclusione del contratto.

([119]) Cosentino e (Vitucci), *La locazione dopo le riforme*, cit., p. 329.

immobili ad uso diverso dall'abitazione) e dell'art. 2 della l. n. 431 del 1998 (per quelle ad uso abitativo) ([120]). Tale impostazione non convince: sia perché manca del tutto ogni richiamo alla durata corrispondente alle locazioni a tempo indeterminato (cfr. invece l'art. 1600 qui non applicabile) ([121]), sia soprattutto perché la disciplina in esame non riguarda la durata del contratto, ma concerne piuttosto la sua opponibilità al terzo ([122]).

Il conduttore licenziato – senza bisogno di preavviso, visto che l'impossibilità opera immediatamente sugli effetti del contratto – per l'inopponibilità (totale oppure parziale) della locazione al terzo avrà tuttavia diritto a conseguire il risarcimento del danno subíto, quando l'esecuzione dell'obbligazione del locatore sia divenuta impossibile per causa a lui imputabile: ovviamente nessuna pretesa risarcitoria potrà essere fatta valere dal conduttore che abbia concertato la frode ai danni del terzo ([123]).

Altrettanto controversa è la determinazione dell'àmbito di applicazione della disciplina in esame: apparentemente, le ipotesi nelle quali il diritto del locatore si estingue con efficacia retroattiva sono quelle che colpiscono il contratto o il testamento da cui dipende il suo acquisto. Molte di queste, nella *sedes materiae* loro propria, ricevono tuttavia una disciplina specifica, la quale viene espressamente fatta salva dall'art. 1606, comma 2°: a parte l'esercizio del riscatto di cui si è già detto, per il quale dispone l'art. 1505, una norma apposita è rinvenibile per il ritorno, o la prova dell'esistenza in vita, del titolare del bene dato in locazione, dopo che fosse stato dichiarato presuntivamente morto: infatti, per l'art. 66, egli recupera i beni « nello stato in cui si trovano », dovendo perciò rispettare la locazione senza limitazione alcuna ([124]). Lo stesso è a dirsi per quanto concerne l'avveramento della condizione risolutiva in capo a chi abbia acquistato il diritto sulla cosa poi concessa in locazione: gli atti di amministrazione compiuti sono infatti espressamente fatti salvi dall'art. 1361. Neppure il conduttore viene pregiudicato dall'annullamento del contratto che ha trasferito il diritto sulla cosa locata alla sua controparte negoziale per causa diversa dall'incapacità legale, sem-

---

([120]) Trifone, *La locazione*, cit., p. 530; Cosentino e (Vitucci), *La locazione dopo le riforme*, cit., p. 329.

([121]) Cfr. Falabella, in Aa. Vv., *La locazione*, Torino, 2005, II, p. 1292 ss.

([122]) Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 208.

([123]) Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 708.

([124]) Guarino, *Locazione*, cit., p. 50, nota 126; Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 699, i quali ricordano anche l'ipotesi della locazione conclusa dal soggetto immesso nel possesso temporaneo dei beni dell'assente, la quale è irrevocabile nel caso di cessazione degli effetti della dichiarazione di assenza, ai sensi dell'art. 56: non si tratta quindi di un'ipotesi di estinzione del diritto del locatore; in questo senso giustamente Provera, *Della locazione*, cit., p. 477.

pre che il conduttore fosse in buona fede (scontata essendone l'onerosità), e, in ogni caso, quando esso fosse stato risolto, a mente degli artt. 1452 e 1458, comma 2°, oppure, trattandosi di donazione, o di altre liberalità, revocato per ingratitudine o per sopravvenienza di figli (cfr. art. 808 c.c.) ([125]).

All'art. 1606, comma 2°, deve pure ricondursi il caso in cui il bene locato sia stato acquistato attraverso il contratto estimatorio: cfr. art. 1558.

Per quanto concerne gli acquisti a causa di morte, il conduttore che abbia conseguito il godimento del bene dall'erede apparente è fatto sicuramente salvo, se prova di avere contrattato in buona fede (cfr. art. 534) ([126]), mentre per quanto concerne il legatario la questione è discussa (ma non vi sono ragioni sufficienti per non applicare la stessa regola) ([127]).

Essa non può viceversa applicarsi quando l'istituzione sia stata risolta per inadempimento dell'onere essenziale (art. 648 c.c.) e men che meno quando la locazione sia stata concessa da chi sia risultato soccombente in séguito all'esperimento dell'azione di riduzione (cfr. art. 561).

In queste ipotesi, come in quelle nelle quali il contratto sia nullo, o sia stato annullato per incapacità legale, o per mancanza dei requisiti di opponibilità del diritto del conduttore previsti dalle singole norme (ad esempio ove il conduttore, che abbia ottenuto il godimento dall'erede apparente, non sia riuscito a provare la sua buona fede) trova applicazione l'art. 1606, comma 1°: non scalfisce l'esattezza di simile impostazione la considerazione che il trattamento riservato al conduttore in tali ultime ipotesi è assai meno favorevole di quello attribuitogli dalle previsioni sparse per tutto il codice e che si sono almeno in parte rammentate ([128]). Come è stato infatti osservato ([129]), queste ultime fanno sí che la portata effettiva dell'art. 1606, comma 1°, abbia carattere residuale, perché la salvezza dei diritti acquistati dai terzi (ivi incluso il conduttore) è tale che lo spazio vuoto di tutela risarvatogli ben di rado richiede di essere ulteriormente colmato. Ove ciò accada provvede in ogni caso il più volte menzionato disposto dell'art. 1606, comma 1°, il quale per altro presuppone pur sempre la sussistenza di un « diritto » – ancorché non necessariamente di natura reale, quale quello di

---

([125]) Guarino, *Locazione*, cit., p. 50; Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 700; *contra,* Giannattasio, *Della locazione*, cit., p. 309, il quale invece ritiene applicabile l'art. 1606, comma 1°; in senso conf. anche Provera, *Della locazione*, cit., p. 478.

([126]) Con riferimento alla locazione, cfr. Astuni, *Gli acquisti dall'erede apparente*, in *Diritto delle successioni* a cura di Calvo e Perlingieri, cit., I, p. 440.

([127]) L. Ferri, *Successioni. Parte generale*, in *Comm. c.c.* Scialoja e Branca, *Libro II, Delle successioni*, artt. 456-535, Bologna-Roma, 1968, p. 227, sulla questione si rinvia all'ampia trattazione di Astuni, *Gli acquisti dall'erede apparente*, cit., p. 435 ss.

([128]) Lo rileva Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 612.

([129]) Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 201.

cui possa godere il promissario acquirente dell'immobile che ne abbia conseguito la disponibilità prima del definitivo ([130]) – in capo al locatore, nel momento in cui concluda il contratto: nessuna opponibilità potrà quindi risultare in capo al conduttore che abbia ottenuto il godimento del bene da chi ne fosse possessore *sine titulo* ([131]).

12. – Anche la locazione stipulata dal titolare di un diritto reale di godimento può comportare la successione nel contratto del nudo proprietario, che riacquista in tal modo la pienezza del dominio.

Per ciò che concerne l'estinzione dell'enfiteusi, dell'usufrutto e della superficie, per scadenza del termine, è prevista la successione del nudo proprietario per un periodo non superiore all'anno in corso alla scadenza del termine stesso (cfr. artt. 954, comma 2°, e 999, comma 2°, al quale rinvia l'art. 976).

È tuttavia controverso se la morte dell'usufruttuario possa ritenersi riconducibile a tale previsione: lo si deve escludere tuttavia poiché, se pure di termine effettivamente si tratti, non se ne può prevedere il verificarsi, sí che il conduttore si troverebbe improvvisamente a vedere cessare il contratto, interrompendo il godimento sulla cosa. Ciò non vale se il termine sia stato viceversa stabilito dalle parti, perché in questo caso il conduttore può conoscere la durata del contratto e non vi sarebbe ragione alcuna per farlo perdurare eventualmente per un ulteriore lustro (e questo spiega la differente disciplina contenuta nei due commi dell'art. 999) ([132]).

La morte dell'usufruttuario, come le altre ipotesi di estinzione del diritto di usufrutto o di enfiteusi, fa pertanto subentrare il nudo proprietario nelle locazioni concluse dal primo per un periodo non superiore al lustro, purché sussistano le condizioni previste all'art. 999, comma 1°, (richiamato dall'art. 976). Il nudo proprietario non subentra invece nella locazione della costruzione conclusa dal superficiario, se non per scadenza del termine e limitatamente all'anno in corso (potendo tuttavia il conduttore ottenere i danni dal superficiario stesso per la prematura cessazione del godimento sulla cosa), da intendersi non come anno solare, quanto piuttosto in relazione alle scadenze singole fissate dal contratto: la breve durata del rappor-

---

([130]) Cass., 21 gennaio 1982, n. 599, in *Arch. locaz.*, 1982, p. 693 ss. ed in *Giust. civ.*, 1982, I, p. 2147 ss.; *contra,* Cass., 10 marzo 1982, n. 1546, in *Giust. civ.*, 1983, I, p. 263 ss.

([131]) Cass., 12 maggio 2003, n. 7189, in *Giust. civ.*, 2004, I, p. 189 ss.; Provera, *Della locazione*, cit., p. 480 ss.; *contra,* Mirabelli, *La locazione*, cit., p. 613.

([132]) Pugliese, *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Tratt. dir. civ.* diretto da Vassalli, vol. IV, 5, 2° ed., Torino, 1972, p. 641, nota 4, e, sia pure con argomentazione differente, Provera, *Della locazione*, cit., p. 467; Cass., 19 aprile 1972, n. 1263, in *Foro it.*, 1972, I, c. 2839 ss.; *contra,* Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 203.

to contrattuale in cui subentri il nudo proprietario ne giustifica l'opponibilità a prescindere dal requisito della data certa ([133]).

Le ipotesi che si considereranno riguardano quindi soltanto l'usufrutto e l'enfiteusi: per ciò che concerne in particolare la consolidazione, vanno ovviamente tenute distinte due ipotesi: quella nella quale l'usufruttuario–locatore acquisti la proprietà piena della cosa locata, da quella in cui su di essa il nudo proprietario acquisti il diritto pieno. Nella prima, non sembra potersi dubitare del fatto che il locatore sia tenuto a rispettare integralmente il contratto da lui stesso concluso; nella seconda non può che applicarsi l'art. 999, comma 1° ([134]). La contraria opinione ([135]), che vorrebbe regolata la fattispecie dall'art. 1599, trascura di considerare che la consolidazione non realizza alcuna vicenda traslativa avente ad oggetto la cosa locata, ma realizza semplicemente l'espansione del dominio su di essa in capo al nudo proprietario, cosí come accade per qualsiasi altra ipotesi di estinzione del diritto reale minore gravante sulla *res*. Lo stesso deve infine opinarsi per quanto concerne la rinuncia e la decadenza per abusi, prevista all'art. 1015 ([136]).

La successione nel contratto opera in queste ipotesi anzitutto quando la locazione sia in corso, quindi quando il conduttore abbia ricevuto la consegna della cosa o sia scaduto in ogni modo il termine entro il quale avrebbe dovuto riceverla, ancorché il locatore non sia stato costituito in mora; si richiede poi ch'essa « consti da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore » alla cessazione dell'usufrutto o dell'enfiteusi (e si osservi che la morte dell'usufruttuario conferisce certezza al contratto sottoscritto) ([137]). È qui rinvenibile cioè un'evidente deviazione dalla testuale indicazione rinvenibile nell'art. 1599: ciò nonostante non manca anche qui una tendenza della giurisprudenza a largheggiare per favorire il conduttore, co-

---

([133]) *Contra,* MIRABELLI, *La locazione*, cit., p. 609; TABET, *La locazione-conduzione*, cit., p. 703; PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 473, per i quali la certezza anteriore della data dovrebbe essere richiesta o in via di analogia con l'art. 999, oppure in base ai princípi sulla computabilità della data rispetto ai terzi di cui all'art. 2704.

([134]) BIGLIAZZI GERI, *Usufrutto, uso e abitazione*, in *Tratt. dir. civ. comm.* diretto da Cicu e Messineo, vol. XI, 1, Milano, 1979, p. 298; Cass., 27 marzo 1975, n. 1165, in *Arch. civ.*, 1975, p. 1339 ss.

([135]) PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, cit., p. 538, e PROVERA, *Della locazione*, cit., p. 470.

([136]) PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, cit., p. 574; BIGLIAZZI GERI, *Usufrutto, uso e abitazione*, cit., p. 298.

([137]) Cass., 27 marzo 1964, n. 695, in *Giust. civ.*, 1964, I, p. 1687 ss.; in *Foro pad.*, 1965, I, p. 712 ss.; Cass., 21 gennaio 1957, n. 141, in *Rep. Foro it.*, 1957, voce *Locazione*, n. 1990; Cass., 20 luglio 1956, n, 2807, *ivi*, 1956, voce *cit.*, n. 323; Cass., 29 marzo 1956, n. 926, *ibidem*, voce *cit.*, n. 215.

me già si è avuto modo di osservare a proposito dell'*emptio non tollit locatum*, ammettendo che la ricevuta del canone contenente un preciso riferimento al rapporto locatizio in corso possa costituire scrittura privata con certezza di data ai fini della successione del nudo proprietario nel contratto (138).

Non sussistendo i requisiti sopra menzionati, la successione del nudo proprietario nella locazione non si verifica – o si verifica per un periodo di tempo inferiore a quanto erasi convenuto – e il conduttore può chiedere il risarcimento del danno all'enfiteuta, all'usufruttuario, ovvero agli eredi di questi, quando il diritto si sia estinto per morte del locatore (139).

Si esclude concordemente che trovino applicazione l'art. 1600, norma avente carattere sicuramente eccezionale, e l'art. 1599, comma 3°, quando la locazione avesse durata ultranovennale, non potendosi per altro ammettere che il nudo proprietario possa essere considerato terzo acquirente della cosa, come già si è avuto modo di rammentare.

La successione, come già si è precisato, avviene *ope legis*, senza quindi necessità di essere comunicata, ma il contratto avrà la durata stabilita dall'art. 999, richiamato dall'art. 976 per quanto concerne l'enfiteusi.

L'inapplicabilità dell'art. 1600, ove trovasi evocata la durata corrispondente alle locazioni a tempo indeterminato, e il fatto che in sé e per sé la disciplina della successione di un terzo al contratto non abbia nulla a che vedere con quella sulla sua durata, conduce finalmente ad escludere che le previsioni codicistiche vadano ritenute superate, quando il contratto sia sottoposto alla disciplina speciale sulle locazioni immobiliari (140).

---

(138) Cass., 14 febbraio 1994, n. 1455, in *Foro it.*, 1994, I, c. 1015 ss.; *contra* Cass., 25 febbraio 1999, n. 1643, in *Riv. giur. edil.*, 1999, I, p. 749 ss.

(139) Cfr. Provera, *Della locazione*, cit., p. 468; *contra*, Tabet, *La locazione-conduzione*, cit., p. 707, sul presupposto che l'estinzione del diritto reale di godimento non sempre dipende dalla volontà del titolare ma può essere una conseguenza della legge: si è che, impedita la successione nel contratto, l'impegno assunto dal locatore viene in ogni modo meno, sí che non si vedrebbe la ragione per la quale egli non dovrebbe essere ritenuto inadempiente nei confronti del conduttore, che avesse confidato nella durata concordata del rapporto locatizio.

(140) Gabrielli e Padovini, *La locazione di immobili urbani*, cit., p. 205; *contra,* Trifone, *La locazione*, cit., p. 530; App, Napoli, 19 luglio 1994, in *Arch. locaz.*, 1996, p. 232 ss.; Trib. Sanremo, 28 dicembre 1989, in *Giust. civ.*, 1990, I, p. 1630 ss.; Pret. Milano, 31 ottobre 1985, in *Arch. locaz.*, 1985, p. 756 ss.