

LA NUOVA GIURISPRUDENZA CIVILE COMMENTATA

Estratto:

MARIA VIRGINIA MACCARI

*Durata delle locazioni concluse dall'usufruttuario:
fra disciplina codicistica e legislazione speciale*

CEDAM

La successione dell'acquirente nel rapporto di locazione ex artt. 1599 e 1602 cod. civ. ha posto non pochi problemi nell'individuazione del soggetto obbligato, nei confronti del conduttore, per le parti del rapporto non ancora esaurite. Con riguardo alla corresponsione dell'indennità di avviamento diversi aa.

hanno dichiarato che obbligato per il compenso sarà colui che, alla cessazione della locazione, rivesta la qualifica di locatore: già TRIFONE, 526; più recentemente SINISI-TRONCONE, 347.

CHIARA RESETTI

- CASS. CIV., III sez., 26.5.2011, n. 11602
Conferma App. L'Aquila, 3.11.2006

LOCAZIONE - LOCAZIONE DI COSE - LOCAZIONE CONCLUSA DALL'USUFRUTTUARIO - CESSAZIONE DELL'USUFRUTTO PER MORTE DELL'USUFRUTTUARIO - OPPONIBILITÀ AL PROPRIETARIO DELLA LOCAZIONE STIPULATA DALL'USUFRUTTUARIO - CONDIZIONI - LIMITI - PREVALENZA DELLA DISCIPLINA CODICISTICA SULLE PREVISIONI DI CUI ALL'ART. 27 L. 27.7.1978, N. 392 - SUSSISTENZA (cod. civ., art. 999; l. 27.7.1978, n. 392, art. 27)

In tema di locazioni concluse dall'usufruttuario, in ipotesi di consolidazione dell'usufrutto in capo al nudo proprietario, il raffronto tra l'art. 999 cod. civ. e la disciplina di cui alla l. 27.7.1978, n. 392 comporta la prevalenza della norma codicistica, la quale rappresenta un equo contemperamento tra gli interessi del nudo proprietario, a godere pienamente del bene, e le ragioni del conduttore, che è messo nelle condizioni di reperire, nel termine di cinque anni, un altro immobile.

dal testo:

Il fatto. Il Tribunale di Teramo – sezione distaccata di Giulianova – con sentenza del 23 febbraio 2005 non convalidava lo sfratto intimato dalla soc. Iris di Di Bernardino Antonio & c. s.a.s., quale proprietaria piena a seguito di consolidamento dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario nei confronti di Luigi del Moro, locatario, ritenendo applicabile al rapporto lo-

cazio non già la norma di cui all'art. 999 c.c., comma 1, bensì la disciplina speciale di cui all'art. 27 della legge n. 392/78.

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

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

Nessuna attività difensiva risulta espletata dalla società.

I motivi. 1. – In punto di fatto, il contratto di locazione fu stipulato dall'usufruttuario – Francesco Tribuzi – e registrato in data 21 gennaio 1998 per la durata di 12 anni.

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

Il punto centrale del ricorso, peraltro già dibattuto in appello, è se l'art. 999 comma 1 c.c. deroghi o meno alla disciplina di cui all'art. 27 della legge n. 392/78.

Il problema è stato risolto dal giudice dell'appello nel senso dell'applicabilità della disciplina codicistica, atteso il bilanciamento dei contrapposti interessi tra il conduttore e il proprietario a seguito dell'avvenuta consolidazione.

Al riguardo, il Collegio osserva quanto segue.

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

Ai sensi dell'art. 999 comma 1 c.c. il contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario è

opponibile allo stesso proprietario solo se risulti da scrittura avente data certa anteriore, come nel caso in esame (Cass. n. 1643/99), anche nella ipotesi di estinzione dell'usufrutto per consolidazione (Cass. n. 1165/75).

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

Ne consegue che il primo motivo del ricorso (in estrema sintesi violazione e falsa applicazione dell'art. 999 c.c. in relazione agli artt. 27, 79, 84 della legge n. 392/78 *ex art.* 360 n. 3 c.p.c.) non appare meritevole di accoglimento.

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

Il raffronto con la disciplina di cui alla legge n. 392/78, comporta la prevalenza della norma codicistica in quanto, come in questo caso, l'estinzione è avvenuta per fatto naturale e non convenzionale e accettando di concludere il contratto con l'usufruttuario di età avanzata, di cui era a conoscenza, perché il contratto fu stipulato per iscritto e fu registrato, il locatario accettò il rischio di una anticipata estinzione dell'usufrutto e, quindi, di una anticipata restituzione dell'immobile rispetto a quanto pattuito.

Di vero, in linea di principio, va affermato che a fronte del diritto reale limitato, che limita il diritto assoluto del proprietario, qualora non vi siano motivi di sociale solidarietà, come per le locazioni abitative ristrette al nucleo familiare, l'ordinamento non può non privilegiare il

carattere assoluto di quel diritto, cui viene a riconoscere, tramite il tetto dei cinque anni dalla estinzione, la sua funzione sociale, ovvero quella di consentire al conduttore la possibilità di reperire altro immobile per l'esercizio della sua attività.

3. – Con il secondo motivo (formulato sotto il profilo di omessa e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso decisivo per il giudizio, segnatamente art. 28 legge n. 392/78 *ex art.* 360 n. 5 c.p.c.), in sintesi il ricorrente lamenta che il giudice dell'appello non avrebbe tenuto conto che il locatore non aveva inoltrato la disdetta entro il termine di 12 mesi prima della scadenza del contratto come prevista dall'art. 28, e, quindi, NON avrebbe dichiarato tacitamente rinnovato il contratto di altri sei anni, con scadenza al 1 febbraio 2010.

Di vero, questa censura sarebbe da esaminare se si ritenesse applicabile la disciplina di cui alla legge n. 392/78, ma, una volta escluse la applicabilità, esso non può essere preso in considerazione.

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

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

Con esso il ricorrente, in estrema intesi, lamenta che il Tribuzi – usufruttuario e locatore – non avrebbe speso la sua qualità di usufruttuario, per cui l'intervenuto consolidamento dell'usufrutto non poteva essere opposto a lui conduttore.

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

A questa doglianza ha già risposto il giudice dell'appello, allorché ha posto in rilievo che essa desta "perplexità" così si legge in sentenza, in considerazione dell'età avanzata del Tiburzi

al momento della stipula del contratto.

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

In altri termini, egli avrebbe dovuto provare che il Tiburzi gli aveva nascosta la qualità di usufruttuario, risultante dall'atto pubblico del 17 gennaio 1996, con il quale la Iris acquistava la nuda proprietà dal Tiburzi (v. parte narrativa del ricorso a p. 2) e di questa prova non vi è traccia né nella sentenza né nel ricorso.

Conclusivamente il ricorso va respinto, ma nulla va disposto per le spese. (*Omissis*)

[TRIFONE *Presidente* – UCCELLA *Estensore* – RUSO *P.M.* (concl. conf.). – Del Moro Luigi (avv. Di Maira) – Società Iris s.a.s. di Di Berrardino Antonio e c.]

Nota di commento: «Durata delle locazioni concluse dall'usufruttuario: fra disciplina codicistica e legislazione speciale» [★]

I. Il caso

Trascorsi pochi mesi dalla conclusione di un contratto di locazione ad uso commerciale, destinato a durare dodici anni, muore il locatore-usufruttuario e la piena proprietà si consolida in capo al nudo proprietario. Decorsi cinque anni dall'estinzione dell'usufrutto, il locatore-proprietario intima lo sfratto al conduttore, il quale, tuttavia, si oppone invocando l'applicazione della norma di cui all'art. 27 l. 27.7.1978, n. 392 (*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*), là dove prevede che la durata delle locazioni di immobili urbani non possa essere inferiore a sei anni.

La Corte di Cassazione, in conformità a quanto ritenuto dalla Corte d'Appello di L'Aquila (in riforma alla sentenza di primo grado), ha ribadito, circa il rapporto tra l'art. 999 cod. civ. e l'art. 27 della l. n. 392/1978, la prevalenza della norma codicistica in quanto, «a fronte del diritto reale limitato, che limita il diritto assoluto del proprietario, (...) l'ordinamento non può non privilegiare il carattere assoluto di quel diritto».

[★] Contributo pubblicato in base a *referee*.

to, cui viene a riconoscere, tramite il tetto dei cinque anni dalla estinzione, la sua funzione sociale, ovvero quella di consentire al conduttore la possibilità di reperire altro immobile per l'esercizio della sua attività».

Verificata, quindi, la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 999, comma 1°, cod. civ., il contratto di locazione concluso con l'originario locatore-usufruttuario non può durare oltre il quinquennio dall'estinzione, in difetto di assenso da parte del nudo proprietario alla durata del contratto convenuta con l'usufruttuario.

II. Le questioni

1. CONDIZIONI PER L'ULTRATTIVITÀ DELLE LOCAZIONI EX ART. 999 COD. CIV. L'art. 999 cod. civ., in deroga al principio secondo cui i diritti costituiti dall'usufruttuario sono subordinati al permanere dell'usufrutto, prevede che le locazioni stipulate dall'usufruttuario, ancora in corso al momento della cessazione dell'usufrutto, continuino per la durata stabilita.

La norma, oltre a proteggere l'interesse economico alla certezza delle locazioni, è diretta a tutelare la posizione del terzo conduttore, assicurandogli, in quanto soggetto in genere più debole, una certa stabilità del rapporto.

La continuazione, dopo la cessazione dell'usufrutto, del rapporto di locazione concluso dall'usufruttuario comporta che titolare del rapporto divenga il pieno proprietario: donde una fattispecie di successione *ex lege* nel negozio giuridico, per l'operatività della quale non occorrono il consenso né l'adesione del conduttore.

Dato il carattere derogatorio della norma in esame, rispetto al generale principio *resoluto iure dantis, resolvitur et ius accipientis*, ne deriva la natura eccezionale della disposizione che non può essere estesa fuori dei casi previsti dalla legge, né applicata analogicamente (PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, 429; DE MARTINO, 258; FERRARIO HERCOLANI, 1092, tutti *infra*, sez. IV).

L'art. 999 cod. civ., in quanto volto a dirimere conflitti di interessi puramente privati, come affermato anche dalla sentenza in commento, ha valore puramente dispositivo, con riferimento sia al profilo dei presupposti dell'opponibilità sia con riguardo ai limiti di durata della locazione. Dal carattere non imperativo della norma discende, quindi, che la stessa può essere derogata sia dal nudo proprietario in favore del conduttore, ad esempio prevedendo una durata che ecceda il termine legale (in tal senso, Cass., 26.7.2005, n. 15599, *infra*, sez. III), sia in favore del proprietario, ad esempio con una clausola che preveda la risoluzione del contratto in caso di

cessazione dell'usufrutto.

L'art. 999 cod. civ., nel regolare l'opponibilità delle locazioni al proprietario per il tempo successivo alla cessazione dell'usufrutto, distingue due fattispecie. Il comma 1° disciplina il caso in cui l'usufrutto si estingua per una causa diversa dalla scadenza del termine dell'usufrutto: in questa ipotesi le locazioni continueranno per la durata stabilita, ma comunque non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto. Il comma 2°, invece, prevede il caso dell'usufrutto a termine: in questa ipotesi le locazioni, in corso alla scadenza del termine, durano per l'anno in corso o per un termine superiore qualora si tratti di fondi rustici, il cui principale raccolto sia biennale o triennale.

In entrambi i casi, disciplinati nei due commi di cui all'art. 999 cod. civ., la sopravvivenza del contratto di locazione è subordinata a due condizioni: il contratto di locazione deve risultare da atto pubblico o da scrittura privata avente data certa anteriore all'estinzione dell'usufrutto e deve essere in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto.

Il requisito della data certa, necessario al fine di tutelare il nudo proprietario contro eventuali frodi da parte dell'usufruttuario, viene equiparato ad altri fatti equivalenti, quali la morte dell'usufruttuario ovvero la conoscenza da parte del nudo proprietario della conclusione del contratto di locazione tanto che la prova di tale conoscenza in fatto può essere data con ogni mezzo dalla parte interessata ed è desumibile dal comportamento processuale tenuto dal nudo proprietario al quale la scrittura privata sia opposta (Cass., 11.3.2005, n. 5421, *infra*, sez. III). È stata così ritenuta sufficiente, ai fini dell'opponibilità del contratto di locazione stipulato dall'usufruttuario, anche una ricevuta rilasciata da quest'ultimo, relativa al pagamento del canone (Cass., 14.2.1994, n. 1455; *contra* Cass., 25.2.1999, n. 1643, entrambe *infra*, sez. III). Occorre, a tal proposito, segnalare che l'obbligo di registrazione dei contratti di locazione, introdotto a pena di nullità con l'art. 1, comma 346°, l. 30.12.2004, n. 311 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge finanziaria 2005*), ha di fatto risolto il problema della sussistenza del requisito della data certa che, pertanto, ricorrerà in ogni valido contratto di locazione. Conferma a questa soluzione è venuta dall'art. 3, comma 8°, del d. legis. 23.3.2011, n. 23 (*Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale*), il quale ha ribadito la sanzione della nullità per i contratti non registrati, pur se ha creato uno strumento di tutela per il conduttore con il riconoscimento della vincolatività del rapporto di fatto (a canone calmierato).

Per quanto attiene al secondo requisito – che la locazione sia in corso al tempo della cessazione del-

l'usufrutto – si ritiene non sufficiente la stipulazione del contratto prima dell'estinzione dell'usufrutto stesso, essendo necessario che ne sia iniziata l'esecuzione prima della cessazione dell'usufrutto, con la consegna della cosa locata da parte del locatore al conduttore. Il requisito di cui trattasi potrà, comunque, ritenersi configurato nell'ipotesi in cui il *dies a quo* per l'inizio del rapporto contrattuale sia giunto e l'esecuzione non abbia avuto luogo per indebito rifiuto da parte dell'usufruttuario di consegnare la cosa (in tal senso BARBERO, 548 e MUSOLINO, *Poteri di disposizione*, 64, entrambi *infra*, sez. IV).

Le locazioni concluse dell'usufruttuario, in corso al cessare dell'usufrutto che non constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa, sono inefficaci nei confronti del proprietario, che non è tenuto a rispettarle, nemmeno per una durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMA ED ESTINZIONE PER CONSOLIDAZIONE. Atteso che il comma 2° dell'art. 999 cod. civ. si riferisce espressamente all'ipotesi di usufrutto a termine certo, il comma 1° dovrebbe trovare applicazione in tutte le residuali ipotesi in cui l'usufrutto si estingue per causa diversa dalla scadenza del termine dell'usufrutto. L'interpretazione dell'art. 999 cod. civ. ha, tuttavia, suscitato non poche discussioni circa l'ambito di applicazione della norma stessa.

Occorre, per quanto qui di maggiore interesse, soffermarsi sull'ipotesi della consolidazione.

La dottrina è concorde nel ritenere che l'art. 999 cod. civ. non si applichi all'ipotesi in cui la consolidazione avvenga a favore dell'usufruttuario per successione *mortis causa* o per atto tra vivi, non essendo ammissibile che quest'ultimo pretenda di sottrarsi agli impegni assunti con il contratto di locazione per il solo fatto di essere divenuto proprietario del bene locato (PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, 642; DE MARTINO, 262; BIGLIAZZI GERI, 298, tutti *infra*, sez. IV): l'usufruttuario che acquista la nuda proprietà dovrà, pertanto, rispettare la locazione per tutta la durata stabilita ed assicurare al conduttore il pacifico godimento.

Non si registra, invece, una soluzione unanime con riguardo all'ipotesi in cui la consolidazione consegua all'acquisto del diritto di usufrutto da parte del proprietario. Parte della dottrina ritiene applicabile l'art. 999 cod. civ., in base alla considerazione secondo cui il nudo proprietario non rimane titolare di un usufrutto scisso dalla proprietà, ma vede riandersi il diritto di proprietà (BIGLIAZZI GERI, 298), mentre per altri in tale ipotesi il nudo proprietario assume la posizione di terzo acquirente, soggetto in quanto tale alla disciplina dell'art. 1599 c.c.

(PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, 642 e BARBERO, 550, entrambi *infra*, sez. IV).

Per quanto riguarda, nello specifico, l'ipotesi della consolidazione per morte dell'usufruttuario – fattispecie da cui trae origine la sentenza in commento – occorre rilevare che una parte della dottrina ritiene applicabile all'ipotesi della consolidazione per morte dell'usufruttuario, nonostante la cessazione dell'usufrutto non dipenda dalla scadenza del termine, l'art. 999, comma 2°, cod. civ., anziché il comma 1° del medesimo articolo. Non rileverebbe, secondo la tesi ora esposta, la prevedibilità della scadenza, quanto piuttosto il suo dipendere da cause estranee all'influenza dell'usufruttuario, mentre l'art. 999, comma 1°, cod. civ., si riferirebbe esclusivamente a cause che dipendono dalla volontà o da fatti compiuti dall'usufruttuario, quale la rinuncia, la decadenza per abuso, il trasferimento, per atto tra vivi, dell'usufrutto al nudo proprietario (GABRIELLI-PADOVINI, 207 e FERRARIO HERCOLANI, 1089, entrambi *infra*, sez. IV). La Corte di Cassazione, con la sentenza in commento, pur non soffermandosi sulla questione, ha ritenuto, invece, applicabile al contratto di locazione, stipulato dall'usufruttuario poi deceduto, il comma 1° dell'art. 999 cod. civ., con la conseguenza che il termine di vigenza del contratto, dopo la cessazione dell'usufrutto, è di cinque anni anziché di un anno come prevedrebbe il comma 2° dell'art. 999 cod. civ.

3. **ART. 999 COD. CIV. E LEGISLAZIONE SPECIALE.** Uno dei maggiori problemi che la disposizione di cui all'art. 999 cod. civ. ha sollevato riguarda, come testimonianza la sentenza in esame, i suoi rapporti con le discipline speciali in materia di locazione (l. n. 392/1978) e con la l. 3.5.1982, n. 203 (*Norme sui contratti agrari*).

Sia a seguito dell'entrata in vigore della l. n. 203/1982, sia con riferimento ai contratti di locazione di immobili urbani regolati dalla l. n. 431/1978 e, da ultimo, dalla l. 9.12.1998, n. 431 (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*), che introducono una durata minima inderogabile dei contratti di locazione, si è posto, infatti, il problema dei rapporti sussistenti tra la sopravvenuta normativa e l'art. 999 cod. civ.

In particolare, ove i contratti di locazione conclusi dall'usufruttuario rientrano nell'ambito di applicazione di leggi speciali che prevedono una durata minima legale, è discusso se i relativi rapporti sottostiano ai termini contemplati dall'art. 999 cod. civ. od a quelli diversi, stabiliti dalla legislazione speciale. La dottrina e la giurisprudenza ritenevano che i contratti di locazione conclusi dall'usufruttuario continuassero per tutta la durata legale e, quindi, anche oltre il termine quinquennale previsto dall'art. 999

cod. civ. Secondo tale impostazione, con l'introduzione delle leggi speciali, la disciplina contenuta nella norma codicistica conservava un ambito di applicazione assai ridotto, limitato al regime delle condizioni formali e sostanziali cui era subordinata l'opponibilità delle locazioni al proprietario (in questo senso BIGLIAZZI GERI, 298; CASS., 19.6.1962, n. 1550; CASS., 17.3.1981, n. 1577; CASS., 14.4.1984, n. 2418; CASS., 23.2.1988, n. 1915; CASS., 14.2.1994, n. 1455; CASS., 5.12.1994, n. 10433; CASS., 4.6.1997, n. 4966; TRIB. REGGIO EMILIA, 6.7.1981; PRET. MILANO, 31.10.1985; TRIB. S. REMO, 28.12.1989; TRIB. NAPOLI, 4.4.1992; TRIB. MILANO, 13.7.1992, tutte *infra*, sez. IV).

La dottrina più recente, invece, muovendo dal rilievo che il problema dell'opponibilità al proprietario delle locazioni stipulate dall'usufruttuario di cui all'art. 999 cod. civ. nulla ha a che fare con la questione della durata minima del contratto regolata dalla legislazione speciale, ha concluso nel senso della prevalenza dell'art. 999 cod. civ. sulle leggi speciali (GABRIELLI-PADOVINI, 207).

Quest'ultimo orientamento è stato accolto dalla giurisprudenza di legittimità la quale ha riconosciuto la prevalenza delle norme di cui all'art. 999 cod. civ., rispetto alla legislazione speciale, anche relativamente alla durata del rapporto. La Supr. Corte ha precisato, infatti, che l'art. 999 cod. civ. è norma di carattere speciale rispetto a quelle, di carattere generale, di cui agli artt. 1 e 41 l. n. 203/1982, e agli artt. 27-29 l. n. 392/1978, che non hanno abrogato la norma codicistica; ne consegue che tali contratti, ove stipulati dall'usufruttuario sono soggetti, in caso di cessazione dell'usufrutto, al limite di durata quinquennale di cui all'art. 999, comma 1°, cod. civ. (CASS., 25.7.2003, n. 11561; CASS., 10.4.2008, n. 9345; CASS., 19.1.2010, n. 693, tutte *infra*, sez. IV).

Tale principio trova ulteriore conferma nella pronuncia qui in commento: la Corte sottolinea, infatti, che l'art. 999 cod. civ. costituisce un equo temperamento tra il diritto assoluto del nudo proprietario e gli interessi del conduttore che ha stipulato il contratto, nella consapevolezza dell'esistenza dell'usufrutto.

Il raffronto con la disciplina di cui alla l. n. 392/1978 – afferma la Corte – comporta la prevalenza della norma codicistica, in quanto, se il conduttore accetta di stipulare il contratto di locazione con l'usufruttuario, il medesimo si assume, altresì, il rischio di una anticipata estinzione dell'usufrutto e, quindi, di una probabile anticipata restituzione dell'immobile rispetto a quanto pattuito. L'art. 999 cod. civ. da un lato, infatti, privilegia il carattere assoluto del diritto di proprietà del locatore, fissando un limite alla locazione, e dall'altro offre al conduttore un tempo idoneo per reperire un altro immobile.

La soluzione risulta, così, coerente con le regole sul concorso tra fonti normative – qui, generale e speciale – e con i principi sui rapporti tra diritti reali e personali, oltretutto capace di garantire la tutela minima che pur sempre il conduttore merita.

III. I precedenti

1. CONDIZIONI PER L'ULTRATTIVITÀ DELLE LOCAZIONI EX ART. 999 COD. CIV. Afferma il carattere dispositivo dell'art. 999 cod. civ.: Cass., 25.7.2005, n. 15599, in *Riv. notar.*, 2006, 1323; circa il carattere eccezionale delle norme contenute nello stesso articolo si vedano: Cass., 21.12.1982, n. 7060, in *Rep. Foro it.*, 1982, voce «Usufrutto», n. 1; Cass., sez. un., 11.12.1987, n. 9225, in *Mass. Giust. civ.*, 1987; Cass., 20.7.1991, n. 8113, in *Giust. civ.*, 1991, I, 2595; TRIB. MONTEPULCIANO, 14.5.1992, in *Dir. e giur. agr.*, 1992, 497.

Sulle condizioni per l'applicabilità dell'art. 999 cod. civ.: Cass., 14.2.1994, n. 1455, in *Foro it.*, 1994, I, 1015, con osservazioni di BELLANTUONO; Cass., 25.2.1999, n. 1643, in *Riv. giur. edil.*, 1999, I, 749; Cass., 11.3.2005, n. 5421, in *Rep. Foro it.*, 2005, voce «Usufrutto», n. 4.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMA ED ESTINZIONE PER CONSOLIDAZIONE. Non si rinven-
gono precedenti giurisprudenziali specifici sul tema dell'ambito di applicazione dell'art. 999 cod. civ., né, in particolare, sulla norma da applicare in caso di estinzione per consolidazione.

La Supr. Corte, tuttavia, non soffermandosi sulla questione sollevata in dottrina, ha ritenuto applicabile, all'ipotesi della consolidazione per morte dell'usufruttuario, il comma 1° dell'art. 999 cod. civ.: Cass., 6.11.1953, n. 3512, in *Rep. Foro it.*, 1953, voce «Usufrutto», n. 4; Cass., 25.7.2003, n. 11561, in *Foro it.*, 2003, I, 2598, con nota di BELLANTUONO; Cass., 10.4.2008, n. 9345, in *Giust. civ.*, 2009, 1725, con nota di IZZO; Cass., 19.1.2010, n. 693, in *Riv. notar.*, 2011, II, 379, con nota di MUSOLINO.

3. ART. 999 COD. CIV. E LEGISLAZIONE SPECIALE. Quanto al rapporto tra legislazione speciale e norme codicistiche, in passato, l'orientamento maggioritario della giurisprudenza era nel senso che il sistema stabilito dall'art. 999 cod. civ., circa l'efficacia nel tempo delle locazioni poste in essere dall'usufruttuario, doveva ritenersi modificato in conseguenza del regime vincolistico, quanto alla durata del rapporto, rimanendo applicabili le sole condizioni di forma e di sostanza dettate dall'art. 999 cod. civ. ai fini dell'opponibilità della locazione al proprietario; si vedano Cass., 19.6.1962, n. 1550, in *Foro it.*, 1962, I, 1946; Cass., 17.3.1981, n. 1577, *ivi*, 1981, I,

1588, con osservazioni di BELLANTUONO; Cass., 14.4.1984, n. 2418, *ivi*, 1984, I, 1845; Cass., 23.2.1988, n. 1915, in *Rep. Foro it.*, 1988, voce «Usufrutto», n. 1; Cass., 11.7.1992, n. 8449, *ivi*, 1992, voce cit., n. 1; Cass., 14.2.1994, n. 1455; Cass., 5.12.1994, n. 10433, *ivi*, 1994, voce cit., n. 2; Cass., 28.1.1995, n. 1051, in *Rass. loc. cond.*, 1996, 287, con nota di DE TILLA; Cass., 4.6.1997, n. 4966, in *Rep. Foro it.*, 1997, voce cit., n. 6; APP. CATANIA, 29.4.1998, in *Dir. e giur. agr.*, 1999, 488, con nota di CORSARO; PRET. CASTELLAMMARE DI STABIA, 3.2.1979, in *Giur. merito*, 1981, 377, con nota di RIELLO; TRIB. REGGIO EMILIA, 6.3.1981, in *Dir. e giur. agr.*, 1984, 490; PRET. MILANO, 31.10.1095, in *Arch. loc.*, 1985, 756; TRIB. S. REMO, 28.12.1989, in *Giust. civ.*, 1990, I, 1630, con nota di DE TILLA; TRIB. NAPOLI, 4.4.1992, *ivi*, 1992, 615; TRIB. MILANO, 13.7.1992, in *Arch. loc.*, 1992, 808. Secondo l'orientamento minoritario, la sopravvenuta legislazione speciale aveva eliminato anche le condizioni alle quali è subordinata l'opponibilità delle locazioni: Cass., 6.12.1963, n. 3094, in *Foro it.*, 1964, I, 889.

Secondo l'orientamento più recente della Supr. Corte, l'art. 999 cod. civ. prevale rispetto alla l. n. 203/1982, sia per quanto attiene alle condizioni di sostanza e di forma ai fini dell'opponibilità del contratto, sia quanto alla durata del contratto stesso: Cass., 25.7.2003, n. 11561; Cass., 19.1.2010, n. 693, entrambe citt. La piena vigenza della previsione normativa codicistica è stata ribadita anche con riferimento ai contratti di locazione di immobili urbani conclusi sotto la vigenza della l. n. 392/1978: Cass., 10.4.2008, n. 9345, cit.

IV. La dottrina

1. CONDIZIONI PER L'ULTRATTIVITÀ DELLE LOCAZIONI EX ART. 999 COD. CIV. Sulla natura disponibile della statuizione di cui all'art. 999 cod. civ., si veda DE MARTINO, *Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione*, nel *Commentario Scialoja-Branca*, Zanichelli-Foro it., 1978, sub art. 999, 265; BIGLIAZZI GERI, *Usufrutto, uso e abitazione*, nel *Trattato Cicu-Messineo*, Giuffrè, 1979, 297; MUSOLINO, *Poteri di disposizione dell'usufruttuario e locazione del bene concesso in usufrutto*, in *Riv. dir. civ.*, 2005, II, 61; ID., *L'applicabilità della norma sulle locazioni stipulate dall'usufruttuario ai contratti agrari*, nota a Cass., 19.1.2010, n. 693, in *Riv. notar.*, 2011, II, 382.

Per quanto riguarda la natura eccezionale dell'art. 999 cod. civ. e le conseguenze che se ne traggono: NICOLÒ, *Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione*, nel *Commentario D'Amelio*, S.A.G. Barbera-Editore, 1942, 653; PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*,

nel *Trattato Vassalli*, Utet, 1972, 429; DE MARTINO, 258; FERRARIO HERCOLANI, *Locazione e affitto del bene oggetto di usufrutto*, in *Usufrutto, uso e abitazione*, vol. I, a cura di BONILINI, Utet, 2010, 1092.

Circa i requisiti per l'ultrattività degli effetti del potere di disposizione dell'usufruttuario: NICOLÒ, 650; BARBERO, *L'usufrutto e i diritti affini*, Giuffrè, 1952, 548; QUARANTA-PREDEN, *Superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione*, nel *Commentario de Martino*, Edizioni Pem, 1972, 446; DE MARTINO, 263; BIGLIAZZI GERI, 297; MUSOLINO, *Poteri di disposizione*, 64; ID., *I negozi di disposizione dell'usufruttuario fra efficacia ultrattiva e tutela della proprietà*, in *Riv. notar.*, 2004, 1414; CATERINA, *Usufrutto, uso, abitazione, superficie*, nel *Trattato di diritto civile*, diretto da SACCO, Utet, 2009, 100; FERRARIO HERCOLANI, 1085.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMA ED ESTINZIONE PER CONSOLIDAZIONE. Quanto all'ambito di applicazione dell'art. 999 cod. civ., si afferma in maniera unanime l'inapplicabilità di tale norma qualora si verifichi la consolidazione in favore dell'usufruttuario: PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, 642; DE MARTINO, 262; BIGLIAZZI GERI, 298. È, invece, controverso se l'art. 999 cod. civ. operi in caso di consolidazione a favore del nudo proprietario; una parte della dottrina ritiene, infatti, applicabile l'art. 999: DE MARTINO, 262; BIGLIAZZI GERI, 298; RIELLO, *Sulle locazioni conclude dall'usufruttuario*, nota a PRET. CASTELLAMMARE DI STABIA, 3.2.1979, in *Giur. merito*, 1981, 378; altra parte della dottrina, invece, ritiene applicabile a tale ipotesi l'art. 1599 cod. civ.: NICOLÒ, 652; BARBERO, 550; PUGLIESE, *Usufrutto, uso e abitazione*, 642.

Sull'applicabilità dell'art. 999, comma 1°, cod. civ. all'ipotesi di consolidazione per morte dell'usufruttuario: QUARANTA-PREDEN, 446; BIGLIAZZI GERI, 297; MUSOLINO, *I negozi di disposizione*, 1407; contra GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 2005, Cedam, 207; FERRARIO HERCOLANI, 1089.

3. ART. 999 COD. CIV. E LEGISLAZIONE SPECIALE. Dopo l'entrata in vigore della legislazione speciale, la dottrina maggioritaria ha, in un primo momento,

affermato l'imperatività e l'inderogabilità della durata minima legale del contratto introdotta dalla nuova legislazione, anche rispetto all'art. 999 cod. civ., ammettendo, invece, l'applicabilità della norma codicistica solo per quanto riguarda i requisiti di forma previsti per l'opponibilità del contratto di locazione al nudo proprietario, in questo senso: QUARANTA-PREDEN, 449; PUGLIESE, voce «Usufrutto (diritto vigente)», nel *Noviss. Digesto it.*, XX, Utet, 1975, 348; BIGLIAZZI GERI, 298; TRIFONE, *La locazione. Disposizioni generali e locazione di fondi urbani*, nel *Trattato Rescigno*, XI, Utet, 1984, 530; RIELLO, 377; DE TILLA, *Codice civile e normativa sull'equo canone: compatibilità in relazione alla locazione stipulata dall'usufruttuario*, nota a TRIB. S. REMO, 28.12.1989, in *Giust. civ.*, 1990, I, 1632; ID., *Sui rapporti tra affitto, locazione ed usufrutto*, nota a CASS., 28.1.1995, n. 1051, in *Rass. loc.*, 1996, 287. Nel senso della prevalenza della legislazione speciale anche per quanto riguarda i requisiti di forma: CORSARO, *Il problema dell'operatività dell'art. 999 cod. civ. in rapporto all'art. 41 della legge 203 del 1982*, nota a APP. CATANIA, 29.4.1998, in *Dir. e giur. agr.*, 1999, 490.

In senso contrario si era, tuttavia, pronunciata autorevole dottrina, affermando la prevalenza dell'art. 999 cod. civ. anche per quanto attiene alla durata del contratto di locazione concluso dall'usufruttuario: GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 1981, Cedam, 205.

Sul successivo mutamento di orientamento della giurisprudenza, in adesione alle considerazioni della dottrina minoritaria: BELLANTUONO, *Cessazione del contratto di affitto di fondo rustico ex art. 999 c.c.: mutamento di giurisprudenza*, nota a CASS., 25.7.2003, n. 11561, in *Foro it.*, 2003, I, 2598; DE TILLA, *L'usufrutto e la normativa del codice civile*, nota a CASS., 10.4.2008, n. 9345, in *Riv. giur. edil.*, 2008, 1321; IZZO, *La locazione dell'usufruttuario tra la tutela del nudo proprietario e quella imperativa del conduttore*, nota a CASS., 10.4.2008, n. 9345, in *Giust. civ.*, 2009, 1734; CATERINA, 103; MUSOLINO, *Poteri di disposizione*, 81; ID., *L'applicabilità della norma*, 381.

MARIA VIRGINIA MACCARI