

Corte di Cassazione, sez. III Civile, ordinanza 9 marzo – 13 luglio, n. 18536

Presidente Scarano – Relatore Gianniti

Fatti di causa

1. La Corte di appello di Catania con sentenza 12/1/2016, riformando la pronuncia del Tribunale di Ragusa n. 92/2015, ha accolto l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 570/2010, che ha revocato. Il Giudice di primo grado aveva ritenuto valida ed efficace la cessione del contratto di locazione da parte dell'originario locatore S.G. in favore del coniuge V.M.J. (in forza della scrittura privata 24 maggio 2010, registrata il 17 giugno 2010 e comunicata in pari data al Comune di Ragusa), anche in assenza del consenso del conduttore ceduto, sul presupposto che l'art. 1594 c.c. è norma derogatoria al principio generale di cui all'art. 1406 c.c. (ed aveva quindi rigettato l'opposizione al decreto ingiuntivo proposto dal Comune di Ragusa, confermando il decreto ingiuntivo). Il Giudice di appello, invece, ha ravvisato nella specie un caso di cessione del contratto di locazione (e non di sub contratto), con conseguente operatività dell'art. 1406 c.c..

2. Avverso la sentenza della Corte territoriale propone ricorso V.M.J. , articolando un motivo di ricorso. Il Procuratore Generale conclude per l'accoglimento del ricorso.

Ragioni della decisione

1. Con un unico motivo la ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli artt. 1406 e 1594 c.c. e 36 della legge n. 392/1978.

Lamenta che la Corte, interpretando erroneamente i fatti, ha erroneamente applicato le norme richiamate. Sottolinea che nel caso di specie la cessione del contratto di locazione era avvenuta non dal c.d. lato passivo, cioè dal conduttore al terzo, come erroneamente ritenuto dalla Corte territoriale, ma dal lato attivo, cioè dal locatore al terzo.

2. Il motivo è fondato.

È *jus receptum* nella giurisprudenza di legittimità il principio per cui, in mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita (come la donazione) dell'immobile locato determina, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 cod. civ., la surrogazione, nel rapporto di locazione, del terzo acquirente (o del donatario), che subentra nei diritti e nelle obbligazioni del venditore - locatore senza necessità del consenso del conduttore (Sez. 3, Sentenza n. 13833 del 09/06/2010, Rv. 613275 - 01; Sentenza n. 17488 del 09/08/2007, Rv. 599449 - 01; Sentenza n. 674 del 14/01/2005, Rv. 580070 - 01).

Nel caso di specie, dalla scrittura privata 24/5/2010 (posta a formale conoscenza del conduttore Comune di Ragusa con raccomandata ar del 26/4/2010 e da detto comune accettata con determina dirigenziale 13-16/7/2010) risulta che l'originario locatore "...S.G. , cede, con ogni effetto di legge, alla Sig.ra V.M.J. , che accetta, i seguenti contratti di locazione dallo stesso stipulati e sottoscritti, in qualità di proprietario, con il Comune di Ragusa e precisamente..."; e che: "*la Sig.ra V.M.J. si surroga in ogni diritto, azione, ragione e dovere nascente dai suddetti contratti e spettanti al cedente Avv. S.G. , compreso quello di richiedere ericeversi i canoni di locazione e gli aumenti Istat come per legge, di promuovere azioni di sfratto per morosità e di finita locazione ed ogni altra azione prevista dalle vigenti leggi in materia di locazione,... Rimane fermo ogni onere ed onore a favore e a carico sia del locatore che del conduttore... Restano a carico del cessionario anche le eventuali spese per la straordinaria manutenzione degli immobili oggetto dei suddetti contratti di locazione*".

L'interpretazione letterale del passo contrattuale che precede indica inequivocabilmente che le parti, nel sottoscrivere la citata scrittura privata, hanno inteso modificare la persona dell'originario locatore con altro soggetto attivo.

Ne consegue che, in conformità dell'orientamento sopra richiamato, il locatore cedente (*id est*, l'avv. S.G.) e la cessionaria (odierna ricorrente) non avevano bisogno del consenso del conduttore-ceduto (*id est*, il Comune di Ragusa), proprio perché la posizione giuridica di quest'ultimo non ha subito alcuna modifica per effetto dell'avvenuta cessione del contratto di locazione.

Occorre qui precisare che la cessione del contratto di locazione dal c.d. lato attivo (cioè dal locatore ad un terzo) è fattispecie del tutto diversa dalla cessione del contratto di locazione dal c.d. lato passivo (cioè dal conduttore ad un terzo), per la quale è richiesto il consenso del locatore, quale contraente ceduto (art. 1594 c.c. e art. 36 della legge n. 392/1978).

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare (Sez. 3, Sentenza n. 674 del 14/01/2005, Rv.

580070 - 01), in mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita dell'immobile locato determina la surrogazione, nel rapporto di locazione, del terzo acquirente che subentra nei diritti e nelle obbligazioni del venditore - locatore senza necessità del consenso del conduttore, con la conseguenza che quest'ultimo è tenuto, di regola, a pagare i canoni all'acquirente, nuovo locatore, dalla data in cui riceve la comunicazione della vendita dell'immobile in una qualsiasi forma idonea, in applicazione analogica dell'art. 1264 cod. civ. in tema di cessione dei crediti (v. Cass. 9/6/2010, n. 13833, 9/8/2007 n. 17488, 22/2/2008 n. 4588, 14/1/2005 n. 674, 5/8/1991, n. 8556).

La *ratio* della disciplina della cessione del contratto dal lato passivo è quella di consentire al locatore di potersi opporre alla cessione o alla sublocazione, in quanto, essendo la locazione un contratto a prestazioni corrispettive, assume rilievo determinante la figura del conduttore: per questo è richiesto il consenso del locatore alla cessione della locazione e/o alla sublocazione.

Tale *ratio* non ricorre nel caso di cessione del contratto di locazione dal c.d. lato attivo, che realizza una semplice cessione del credito, costituito dal pagamento dei canoni di locazione (con conseguente applicazione in via analogica del disposto di cui all'art. 1260 c.c.): il conduttore, invero, conserva integra la sua posizione nel rapporto contrattuale (rimanendo inalterati gli oneri e i doveri accessori nascenti dal contratto a carico del cessionario) e versa in una posizione di indifferenza giuridica rispetto al soggetto al quale deve pagare il canone di locazione.

Il fatto che non sia necessario il consenso del conduttore ceduto si desume *a contrariis* dalla stessa lettera dell'art. 1594 c.c.: se, in considerazione dell'*intuitu personae* che caratterizza il contratto di locazione, il conduttore non ha facoltà di cedere il contratto senza il consenso del locatore, ragionando a contrario, quest'ultimo ha facoltà di cedere il contratto ad altro soggetto, senza il consenso del conduttore, proprio perché al conduttore è giuridicamente indifferente chi sia il soggetto attivo del rapporto contrattuale destinatario del pagamento dei canoni (così come al locatore è giuridicamente indifferente che il conduttore eserciti il godimento della cosa direttamente ovvero sublocandola a terzi). Il regime che precede può essere indubbiamente derogato dalla diversa volontà delle parti, ma tanto risulta non essere avvenuto nel caso di specie, nel quale il Comune di Ragusa, con la citata determina dirigenziale, non ha formulato alcuna opposizione alla comunicata cessione.

Ne consegue che la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla Corte di appello di Catania, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, facendo applicazione dei principi sopra richiamati, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di appello di Catania, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di cassazione.