

ATTUALITÀ

Deposito cauzionale locazione: la sorte in caso di legato di usufrutto

20 Ottobre 2022

Angelo Chianale, Professore Ordinario di Diritto Civile all'Università di Torino
Notaio in Torino



Angelo Chianale, Professore Ordinario di Diritto Civile all'Università di Torino; Notaio in Torino

> Angelo Chianale

Angelo Chianale è Professore ordinario di diritto civile all'Università di Torino. Esercita la professione di Notaio in Torino.

Cass. 26 luglio 2022, n. 23265: il problema

Un testatore attribuisce al legatario l'usufrutto di alcuni immobili locati, venendo a succedere gli eredi nella nuda proprietà: sorge allora il problema di chi subentri nel contratto di locazione, il legatario dell'usufrutto ovvero l'erede nudo proprietario, e di chi tra di essi debba restituire la cauzione al conduttore al termine del rapporto contrattuale.

Il primo quesito ha già trovato risposta nella giurisprudenza di legittimità. In due occasioni la Cassazione ha deciso che quando la piena proprietà di un immobile viene a scindersi nell'attribuzione della nuda proprietà e dell'usufrutto rispettivamente a soggetti diversi, la qualità di locatore si concentra per tutti i riflessi, attivi e passivi, sostanziali e processuali, nel titolare dell'usufrutto¹. I precedenti riguardano il trasferimento mediante contratto di nuda proprietà e usufrutto da parte del pieno proprietario, che aveva in precedenza stipulato la locazione: essi stabiliscono che nella locazione, destinata a proseguire a sensi degli artt. 1599 e 1600 c.c., subentra appunto l'usufruttuario. Questa regola non è espressamente prevista dalla legge, ma deriva dall'applicazione dei principi in tema di usufrutto, rinvenibili negli artt. 981 e 984 c.c., che riservano all'usufruttuario la percezione dei canoni locativi quali frutti civili, e nell'art. 999 c.c., che riconosce all'usufruttuario il potere di stipulare contratti di locazione.

La Cass. 23265/2022 estende questa soluzione anche alla costituzione dell'usufrutto per successione ereditaria, che in particolare si verifica quando il testatore dispone un lascito di usufrutto dell'immobile locato. La sentenza ricorda la regola generale per la quale la titolarità dei rapporti obbligatori attivi e passivi vengono trasmessi all'erede in qualità di successore a titolo universale. Quando però si tratta di contratti di durata, come la locazione, strettamente inerenti al godimento di un bene ereditario, essi si trasmettono in capo al soggetto al quale viene assegnato l'usufrutto del bene stesso. Infatti occorre tenere conto del nesso di interdipendenza tra il diritto alla percezione dei frutti civili, che compete all'usufruttuario dell'immobile, e il credito del conduttore ad avere il pacifico godimento dell'immobile locato. Sarebbe del tutto incoerente ritenere che il conduttore paghi i canoni al nudo proprietario e pretenda da questi il godimento dell'immobile, invece di far subentrare l'usufruttuario nel contratto di

¹ In tal senso Cass., 15 ottobre 1968, n. 3294; Cass. 13 dicembre 1990, n. 11828 (relative al subentro in posizioni processuali).

locazione.

Pertanto ne segue che la qualità di locatore degli immobili legati deve essere riconosciuta con tutti i suoi riflessi in capo al titolare dell'usufrutto e non in capo al nudo proprietario.

La sorte della cauzione

Di conseguenza sorge la seconda domanda: se nel contratto di locazione subentra il legatario dell'usufrutto, chi è tenuto a restituire al termine del rapporto la cauzione al conduttore, il legatario dell'usufruttuario oppure l'erede nudo proprietario?

Merita di ricordare che sul piano giuridico si riconosce che il deposito cauzionale ha natura di pegno irregolare, come disciplinato dall'art. 1851 c.c.: la somma di denaro versata dal conduttore rientra nella titolarità del locatore, il quale è tenuto a restituirlo al termine della locazione². In caso di vendita dell'immobile oggetto della locazione l'acquirente subentra a sensi dell'art. 1602 c.c. nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e pertanto deve restituire al conduttore la cauzione versata; correlativamente il venditore è tenuto a versare all'acquirente la cauzione ricevuta³. La stessa regola vale, in relazione all'usufruttuario, in caso di costituzione di usufrutto sull'immobile locato.

Invece in caso di attribuzione dell'usufrutto mediante testamento Cass. 23265/2022 giunge a una soluzione differente in relazione alla restituzione della cauzione al conduttore. Secondo la Corte il testatore, se avesse voluto attribuire al legatario dell'usufrutto anche la somma oggetto di cauzione, avrebbe dovuto parimenti disporre un ulteriore legato di denaro. Altrimenti il testamento va interpretato nel senso che la cauzione resta acquisita dagli eredi nudi proprietari e che sul legatario dell'usufrutto resta l'obbligazione di restituirla al conduttore. Nel silenzio del testamento si deve dedurre che il defunto, consapevole dell'esistenza della locazione e del subentro in essa del legatario dell'usufrutto, abbia vo-

² Cfr. da ultimo Cass. 5 luglio 2019, n. 18069, che precisa la funzione di garanzia della cauzione per gli inadempimenti del conduttore; in dottrina v. già MARTORANO, *Cauzione e pegno irregolare*, in *Riv. dir. comm.*, 1960, I, 94 ss; e poi G. TUCCI, *Cauzione*, in *Dig. priv./civ.*, II, 1988, 263 ss.

³ <https://www.diritto bancario.it/art/deposito-cauzionale-locazione-la-sorte-in-caso-di-legato-di-usufrutto> Cfr. Cass. 11 ottobre 2013, n. 23164.

luto lasciare a suo carico l'obbligazione di restituire al conduttore la cauzione mediante denaro proprio.

DB non solo
diritto
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**

