

Cass., civ. sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27021

§1. Con il primo motivo di ricorso si prospetta la "violazione e/o falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c. in relazione all'eccezione di difetto di legittimazione passiva, e omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia".

L'intestazione del motivo dovrebbe preludere ad una denuncia di violazione della regola dell'interesse ad agire e nel contempo all'illustrazione di un vizio motivazionale relativo alla quaestio facti.

In realtà, nell'illustrazione non si svolge una quaestio iuris inerente all'interesse ad agire, ma si censura la motivazione con cui la Corte territoriale ha disatteso la sentenza di primo grado, la quale aveva reputato fondata l'eccezione della qui ricorrente di inesistenza della legittimazione attiva della Sp, in quanto nuda comproprietaria dell'immobile.

La motivazione della sentenza impugnata si è articolata adducendo che l'essere la Sp soltanto nuda comproprietaria dell'immobile e l'esservi invece una usufruttuaria era del tutto irrilevante, in quanto il contratto locativo era stato sottoscritto dalla Sp, onde l'esistenza della posizione dell'usufruttuaria era irrilevante, in quanto nei confronti della conduttrice rilevava la sottoscrizione del contratto locativo.

§1.1. Il motivo pone, dunque, una censura inerente alla legittimazione in senso sostanziale intesa come titolarità della situazione giuridica soggettiva azionata con l'azione monitoria, cioè relativa alla titolarità della posizione creditoria nascente dal contratto locativo in ordine all'obbligazione di pagamento dei canoni.

Sotto tale profilo avrebbe dovuto spiegare in iure come e perché fosse erroneo l'assunto della Corte territoriale circa l'ininfluenza della posizione dell'usufruttuaria e fosse invece assorbente la posizione di collocatrice nel contratto dello Sp.

Ora, la censura è articolata in una prima parte con l'evocazione di decisioni giurisprudenziali sulla c.d. legittimazione ad agire in senso processuale e sulla sua distinzione dalla legittimazione intesa come titolarità in ordine di posizione dedotta in giudizio, cui fa succedere l'affermazione che, applicando i relativi principi al caso di specie «la legittimazione ad agire della Sig.ra Sp P, quand'anche distinta dalla titolarità effettiva, doveva quindi essere dimostrata dalla stessa, ciò che non è evidentemente avvenuto».

Tale assunto parrebbe preludere alla prospettazione di una quaestio facti, che, però, come rivela l'intestazione del motivo, è stata dedotta con riferimento al n. 5 anteriore a quello attualmente vigente e applicabile al ricorso.

In effetti, immediatamente dopo si deduce: a) che il contratto locativo era stato stipulato dalla Sp unitamente al fratello, che — come emergerebbe da un atto notarile di acquisto dell'immobile da parte dei fratelli — i loro genitori, Af Ma ed En Sp, si erano riservati il diritto di usufrutto, che si era concentrato poi sulla prima; b) che la stessa Sp aveva affermato in una non meglio specificata ed individuata memoria di primo grado che il godimento dei

frutti era prerogativa dell'usufruttuaria e che le somme che avrebbe ricevuto sarebbero state ad essa versate; c) che in tal modo la Sp aveva riconosciuto il diritto della Ma di percepire i frutti e quindi a richiederli e che ciò era confermato dal fatto che il 15 marzo 2009 la medesima e la So avevano stipulato un nuovo contratto di locazione; d) che solo ed esclusivamente la Ma aveva percepito i canoni dal 1999 al 2007,

come emergeva dalle sue dichiarazioni dei redditi.

§1.2. Ora, tutte tali allegazioni sollecitano la Corte ad una rivalutazione

delle risultanze probatorie e come appaiono espressioni del vizio ai sensi del n. 5 dell'art. 360 c.p.c.

Senonché, come confessa la stessa intestazione del motivo in parte qua, le deduzioni appena indicate, indipendentemente dal rilievo che riguardo alla memoria avversaria e al contratto del 2009 non si rispetta l'art. 366 n. 6 c.p.c. (atteso che la memoria non è nemmeno identificata e non si dice se e dove sarebbe esaminabile in questo giudizio di legittimità, mentre il contratto si indica come doc. n. 7 di parte So, ma non si dice dove e come era stato introdotto nel giudizio di merito e dove sarebbe esaminabile in questo giudizio di legittimità, non figurando nemmeno nell'elenco documenti in chiusura del ricorso), si connotano come del tutto inidonee a criticare la motivazione della sentenza impugnata, là dove ha dato rilievo al dato emergente dal contratto, cioè alla posizione di collocatrice della Sp.

La critica al motivo si doveva articolare dimostrando che, in presenza di un immobile oggetto di usufrutto e di stipula di una locazione da parte del nudo proprietario, costui, nel rapporto con il conduttore e, dunque, nell'ambito del rapporto obbligatorio che è di natura personale, possa sentirsi eccepire il difetto di legittimazione, cioè di titolarità del diritto di riscuotere i canoni, a motivo dell'esistenza dell'usufrutto.

Una simile dimostrazione è impossibile in ragione della stessa natura personale del contratto così stipulato, che rende indifferente per il conduttore la posizione dell'usufruttuario rispetto ai diritti ed agli obblighi nascenti dal contratto, che sono assunti reciprocamente solo fra le parti del contratto locativo. Una volta insorto fra il nudo proprietario ed il terzo il rapporto locativo, ciò che rileva è che le obbligazioni assunte dal primo e prima fra di esse quella di far godere il bene al terzo conduttore abbiano corso e, reciprocamente, costui sia tenuto ad adempiere gli obblighi del contratto, e primo fra tutti quello di corrispondere il corrispettivo, vero il locatore nudo proprietario.

A questo principio ha inteso fare riferimento la corte felsinea e le deduzioni sopra indicate sono del tutto inidonee ad infirmarle.

Infatti, che la Sp avesse dichiarato di versare i canoni percepiti all'usufruttuaria — ferma l'inosservanza dell'art. 366 n. 6 c.p.c. - è circostanza del tutto inidonea ad escludere che fosse legittimata ad agire per la riscossione dei canoni, giacché riguarda il rapporto di diritto reale fra essa e l'usufruttuaria e non il contratto fra le odierne parti.

Che risultino inseriti nelle dichiarazioni dei redditi della usufruttuaria i canoni è parimenti irrilevante ai fini della legittimazione, id est della titolarità del diritto di chiederli alla conduttrice, essendo solo il riflesso della regolamentazione del rapporto di diritto reale fra usufruttuaria e nuda proprietaria.

Che poi sia stato stipulato un altro contratto di locazione con la usufruttuaria, in disparte la valutazione ai sensi dell'art. 366 n. 6 c.p.c., non si vede che rilievo possa avere, risalendo esso al 15 marzo 2009, mentre il decreto ingiuntivo, venne emesso nell'aprile del 2009 e, dunque, sulla base del contatto del 1996.

Il motivo è, dunque, privo di fondamento sulla base del principio di diritto secondo cui: *«Poiché il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, di modo che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, la legittimazione a stipularlo riguardo ad un immobile oggetto di usufrutto è configurabile anche in capo al nudo proprietario del bene, con la conseguenza che il conduttore convenuto per l'adempimento dei canoni non può contestarne la legittimazione, adducendo l'esistenza della posizione dell'usufruttuario, in quanto essa è estranea al rapporto personale di godimento insorto con la locazione»*. In proposito, per riferimenti, si veda Cass. n. 9493 del 2007.

§2. Con il secondo motivo si denuncia nuovamente un vizio con la stessa intestazione del primo.

In realtà anche qui non v'è deduzione alcuna di violazione dell'art. 100 c.p.c., ma si contesta la sentenza impugnata là dove ha riconosciuto che, nonostante la contitolarità della posizione di locatore con il fratello, pure lui nudo proprietario, la qui resistente potesse agire per il pagamento del canone.

L'illustrazione si risolve nell'assunto che la Sp avrebbe potuto pretendere il canone solo per la sua quota e non per quella del fratello.

§2.1. Tale assunto è privo di fondamento.

Allorquando venga stipulato un contratto locativo e la posizione di locatore sia in contitolarità fra una pluralità di soggetti, i diritti nascenti dal contratto verso il conduttore e, quindi, quello di pretendere il pagamento del canone e di attivarsi all'uopo anche giudizialmente, in difetto di previsione del contratto di un esercizio congiunto, sono da ritenere esercitabili tanto congiuntamente dai collocatori, quanto dal singolo o da alcuni dei collocatori, in quanto i relativi rapporti obbligatori ex latere della parte locatrice rilevano secondo le regole generali della comunione dei diritti, in quanto si ricollegano ed originano dalla comune manifestazione di volontà contrattuale concretatasi nella contitolarità della posizione di parte locatrice e, pertanto, non implicando disposizione della posizione comune, ma solo la sua attività di gestione ordinaria, sono espressione del diritto di ciascuno all'amministrazione della posizione di contitolarità.

La Corte territoriale si è ispirata a questo principio, sostanzialmente presente e consolidato nella giurisprudenza di questa Corte (ex multis, Cass. n. 19929 del 2008; n. 5077 del 2010, citata anche dalla sentenza impugnata). Il motivo è, pertanto, rigettato.