

**Cass., civ. sez. III, del 20 agosto 2015, n. 17030**

2.- Questione logicamente pregiudiziale e assorbente di ogni altra censura è quella attinente al ritenuto difetto di integrità del contraddittorio, che ha costituito la premessa e la ragione giustificatrice dell'omessa pronuncia sulle questioni di merito. Per questa parte le censure della ricorrente sono fondate.

2.1.- La sentenza impugnata è certamente errata nella parte in cui ha ritenuto che l'Ospedale - o il Comune - sia litisconsorte necessario in relazione alla domanda riconvenzionale, avente ad oggetto la restituzione di canoni pagati in eccesso.

Il contratto di locazione è stato concluso dalla AN nel legittimo esercizio del suo diritto di usufrutto e, finché questo ha prodotto i suoi effetti - cioè per l'intera vita dell'usufruttuaria - a quest'ultima (e ai suoi eredi) debbono essere riferiti debiti e crediti nascenti dal rapporto, fra cui il debito in ipotesi maturato a suo carico per l'asserita percezione di somme eccedenti quelle dovute in pagamento del canone.

La AL, quale figlia ed erede legittima (e legittimaria) della locatrice è subentrata alla stessa anche nella responsabilità per il debito, mentre il nudo proprietario è rimasto estraneo al rapporto, non avendo alcun diritto sulla gestione e sui frutti del bene, per il tempo in cui l'usufrutto era in corso, e non avendo riscosso alcunché in pagamento dei canoni.

Quanto a debiti e crediti sorti in data successiva alla morte dell'usufruttuaria, in conseguenza del protrarsi (di fatto od ai sensi dell'art. 999 cod. civ.) del rapporto locativo, essi dovrebbero fare capo, in linea di principio, al soggetto legittimato a subentrare nel contratto dopo l'estinzione dell'usufrutto: nella specie, al nudo proprietario divenuto proprietario pieno.

Tuttavia, ove questi non si attivi in tal senso, come sembra sia avvenuto nel caso in esame, la gestione dei suddetti rapporti passa a chi sia subentrato all'usufruttuaria nella disponibilità di fatto dell'immobile e nell'esercizio dei diritti-doveri nascenti dal rapporto di locazione; fermo restando il suo obbligo di rispondere della gestione e dei frutti nei confronti del proprietario pieno, nel momento in cui questi farà valere i suoi diritti.

In ogni caso, pertanto, la ricorrente, quale figlia ed erede della locatrice, è legittimata a rispondere sia dell'ipotetico debito della madre per la riscossione di somme pagate in eccesso a titolo di canoni; sia di quello eventualmente maturato successivamente, per il tempo in cui essa stessa ha riscosso somme in ipotesi non dovute, in virtù della disponibilità di fatto dell'immobile e del rapporto locativo.

In entrambi i casi è da escludere ogni situazione di litisconsorzio necessario nei confronti del proprietario dell'immobile, il quale non abbia rivendicato il possesso dell'immobile (né, a quanto pare, la relativa proprietà, visto che gli si addebita di non avere accettato l'eredità), il quale non abbia incassato alcunché a titolo di canoni di locazione, né prima né dopo l'estinzione dell'usufrutto, né abbia dato alcun segno di voler esercitare i diritti nascenti dalla locazione.

2.2.- Ad analoga soluzione si deve pervenire con riguardo all'esercizio degli altri poteri inerenti alla gestione del bene locato, di cui alle domande azionate dalla A.

Ed invero, pur se il diritto di usufrutto si è estinto con la morte dell'usufruttuaria, ai sensi dell'art. 979, 1 ° comma cod. civ., consolidandosi con la proprietà, non per questo l'ente ospedaliero divenuto proprietario pieno è subentrato nel possesso dell'immobile (possesso mediato, che l'usufruttuaria esercitava tramite la detenzione del conduttore: art. 1140, 2 ° comma, cod. civ.), essendo rimasto del tutto silente ed estraneo al rapporto, come si è detto.

Nell'esercizio di fatto dei poteri di gestione dell'immobile, ed in particolare di quelli inerenti al rapporto derivante dal contratto di locazione, è subentrata la figlia ed erede della locatrice, da considerarsi titolare se non del possesso - di cui non sono stati rivendicati né dimostrati i presupposti - quanto meno nella detenzione legittima dell'immobile e comunque in una situazione di fatto che le conferisce la legittima disponibilità del bene locato, nei limiti di quanto occorre ad impedire al conduttore di eccepirle il difetto di legittimazione ad agire (cfr. per un caso analogo, Cass. civ. Sez. 3, 27 maggio 2010 n. 12976).