

SUCCESSIONE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

SOMMARIO: a) *Abituale convivenza*; b) *Abrogazioni*; c) *Condizioni di operatività*; d) *Coniuge separato o divorziato*; e) *Contitolarità del rapporto di locazione*; f) *Convivente more uxorio*; g) *Ente conduttore*; h) *Genitore affidatario*; i) *Immobili costruiti a carico dello Stato*; j) *Matrimonio celebrato all'estero*.

a) Abituale convivenza

La convivenza con il conduttore defunto, cui, ai sensi dell'art. 6 L. n. 392/78, è subordinata la successione nel contratto di locazione abitativa, costituisce una situazione complessa caratterizzata da stabilità e abitudine, da una comunanza di vita preesistente al decesso, non riscontrabile qualora il pretendente successore si sia trasferito nell'abitazione locata solo per ragioni transitorie (nella specie di assistenza nei confronti della madre malata).

* *Cass. civ., sez. III, 27 gennaio 2009, n. 1951, Bertolini c. Enasarco, in Arch. loc. e cond. 2009, 353.*

L'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 ha compiutamente disciplinato la materia della successione nel contratto di locazione per uso abitativo nel caso di morte del conduttore, escludendo l'applicabilità dell'art. 1614 c.c. ai rapporti assoggettati alla nuova e diversa disciplina, con la conseguenza che in mancanza delle altre persone in favore delle quali l'art. 6 cit. prevede la successione nel contratto di locazione, gli eredi del conduttore possono subentrare nel rapporto locativo solo se con quest'ultimo conviventi.

* *Cass. civ., sez. III, 16 marzo 1995, n. 3074, Covi c. Ipeaa.*

Poiché lo scopo dell'art. 6 della L. 27 luglio 1978 n. 392 è quello di garantire un'abitazione, nel caso di decesso del conduttore, ai residui componenti della comunità familiare o parafamiliare, il diritto del coniuge, degli eredi, dei parenti e degli affini alla successione nel contratto di locazione è subordinato alla condizione dell'abituale convivenza con quegli. Ai fini della prova di tale complessa situazione determinante una comunanza di vita con detto conduttore non è sufficiente il certificato storico-anagrafico, che ha un valore meramente presuntivo della comune residenza ivi annotata.

* *Cass. civ., sez. III, 3 ottobre 1996, n. 8652, Raiola c. Puglia, in Arch. loc. e cond. 1997, 82.*

b) Abrogazioni

A differenza della legislazione vincolistica la L. 27 luglio 1978 n. 392, con l'art. 6 per gli immobili ad uso abitativo e con l'art. 37 per gli immobili ad uso non abitativo, ha compiutamente e direttamente disciplinato la materia della successione nel contratto di locazione nel caso di morte del conduttore con la conseguenza che la diversa disciplina dell'art. 1614 c.c., deve ritenersi abrogata con l'entrata in vigore della suddetta legge ai sensi dell'art. 84 della medesima legge.

* *Cass. civ., sez. III, 23 novembre 1990, n. 11328, Santambrogio c. Betti.*

c) Condizioni di operatività

L'art. 6, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 trova applicazione anche qualora l'evento della morte riguardi un soggetto che sia in precedenza subentrato, ai sensi della stessa norma, nella posizione di conduttore al conduttore originario, dovendosi escludere che la norma possa operare solo con riguardo alla successione nella posizione di quest'ultimo.

* *Cass. civ., sez. III, 13 febbraio 2013, n. 3548, Inps Gestione Imm. Igei Spa In Liq c. Ragusa.*

Deve ritenersi che, ove manchino i presupposti dell'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392, il rapporto di locazione si trasferisca agli eredi del conduttore secondo il meccanismo, ancora operante, previsto dall'art. 1614 c.c..

* *Trib. civ. Firenze, sez. II, 15 maggio 2012, Innocenti c. Petraccone C. ed altra, in Arch. loc. e cond. 2012, 701.*

Quando in sede di separazione personale la casa familiare viene assegnata al coniuge non titolare del rapporto di locazione, la cessione del contratto a favore del coniuge assegnatario (che deriva ai sensi dell'art. 6 L. n. 392/78) opera ex lege e determina l'estinzione del rapporto di locazione in capo al coniuge

originario conduttore, senza alcuna possibilità di una sua reviviscenza neppure nel caso di abbandono dell'immobile da parte del nuovo conduttore.

* *Trib. civ. Salerno, sez. I, 8 giugno 2007, Amoretti c. Memoli ed altri, in Arch. loc. e cond. 2007, 499.*

La tutela disposta dall'art. 6, primo comma, della L. n. 392/1978 a favore del nucleo familiare in caso di morte del conduttore presuppone che il nucleo stesso sia quello originario, quello esattamente del momento iniziale del contratto.

* *Pret. Roma, sez. II, 4 luglio 1989, Cerquetti c. Berti.*

Il diritto di eredi, parenti ed affini del conduttore di succedere, alla morte di quest'ultimo, nel contratto di locazione, è subordinato alla condizione dell'abituale convivenza con quegli, da intendersi non come identità della residenza anagrafica, ma come situazione determinante una comunanza di vita riferibile alla data del decesso del conduttore, a nulla rilevando che gli aventi diritto alla successione siano o meno rimasti nell'alloggio locato dopo la morte del dante causa. In mancanza di tale condizione, la locazione si estingue, perché l'art. 1614 c.c. rimane inapplicabile ai rapporti regolati dalla disciplina speciale delle locazioni abitative e l'erede non convivente col conduttore risponderà delle obbligazioni riguardanti il rapporto locativo scadente e non soddisfatte dal de cuius e, ove pure sia rimasto nella detenzione di fatto dell'immobile, sarà pure esperibile nei suoi confronti l'azione di rilascio per occupazione sine titolo.

* *Trib. civ. Salerno, sez. I, 3 febbraio 2006, Ferrara R. ed altra c. Taiani A. ed altro, in Arch. loc. e cond. 2006, 678.*

d) Coniuge separato o divorziato

Ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 6, comma 3, nella formulazione risultante dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 404 del 1988, il coniuge separato di fatto succede nel contratto di locazione al coniuge che ne sia conduttore se tra i due sia stato così convenuto. (Fattispecie nella quale la Corte ha cassato senza rinvio la sentenza di secondo grado che – facendo applicazione del principio dell'apparenza del diritto – aveva accolto la domanda di pagamento dei canoni arretrati proposta dalla locatrice anche nei confronti del marito, ritenendo la conservazione in capo allo stesso della posizione di parte del rapporto di locazione anche dopo la separazione e l'assegnazione della casa alla moglie, per il fatto di aver continuato a pagare i canoni di affitto pur non abitando più nell'immobile).

* *Cass. civ., sez. III, 21 gennaio 2011, n. 1423, M.G. c. N.A., in Arch. loc. e cond. 2011, 302.*

In caso di separazione personale, ove la casa coniugale venga giudizialmente assegnata al coniuge non titolare ex latere conductoris del contratto di locazione, si verifica una successione ex lege (art. 6 L. n. 392/78), con la conseguenza che il contratto in capo al coniuge originario conduttore si estingue. Da ciò deriva per quest'ultimo che il termine semestrale per la proponibilità di eventuali azioni di ripetizione di somme indebitamente corrisposte (ex art. 79 L. n. 392/78) decorse dalla data del provvedimento giudiziale di separazione, pur dovendosi far salva a suo favore la possibilità a fronte di un'eventuale eccezione di decadenza di dimostrare che l'effettivo rilascio dell'immobile sia avvenuto in data successiva a quella del provvedimento stesso.

* *Cass. civ., sez. III, 17 luglio 2008, n. 19691, B.G. c. B.D., in Arch. loc. e cond. 2009, 61.*

Il coniuge separato che proponga opposizione di terzo avverso l'ordinanza di sfratto per morosità pronunciata nei confronti dell'altro coniuge conduttore, deducendo la propria successione nel rapporto di locazione a norma del comma 2 dell'art. 6 della legge n. 392 del 1978, in caso di separazione consensuale deve allegare e provare, attesa l'esigenza di forma ad substantiam, di cui all'art. 1, comma 4, l. n. 431/1998, la sussistenza di un accordo scritto che gli consenta di sostituirsi nella titolarità del contratto, non potendosi altrimenti validamente desumere per facta concludentia il diritto a fruire dell'abitazione.

* *Trib. civ. Salerno, sez. I, 4 ottobre 2010, E. c. D.C., in Arch. loc. e cond. 2011, 69.*

L'art. 6 della legge n. 392 del 1978, che prevede il sub ingresso legale del coniuge separato o divorziato nella posizione di conduttore della casa familiare, allorché il relativo diritto gli sia stato attribuito dal giudice, non può trovare applicazione ove l'immobile oggetto del contratto di locazione stipulato da uno dei coniugi, e ceduto, dopo la separazione, all'altro, non sia stato adibito ad abitazione familiare.

* *Cass. civ., sez. III, 10 aprile 2000, n. 4502, Valassi ed altro c. Volonterio, in Arch. loc. e cond. 2000, 483.*

L'art. 6 della L. 27 luglio 1978 n. 392, nel disporre che «in caso di separazione personale... nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo», non modifica la natura del rapporto e la natura del diritto in base al quale il conduttore detiene la cosa locata, ma solo consente a soggetto diverso dall'originario conduttore di sostituirsi nella titolarità del contratto, con attribuzione dei relativi diritti ed assunzione delle obbligazioni che ne derivano. Ne consegue che il locatore ha diritto alla scadenza di riottenere la disponibilità dell'immobile, senza che tale suo diritto possa trovare un limite nel provvedimento di assegnazione della casa familiare da parte del giudice.

* *Cass. civ., sez. III, 18 giugno 1993, n. 6804, Bisignani c. Campolongo.*

La disciplina del secondo comma dell'art. 6 della legge 27 luglio 1978 n. 392, concernente l'opponibilità al terzo della successione del coniuge separato, cui sia stato attribuito dal giudice il diritto di abitare nella casa familiare, non si applica nel caso di separazione di fatto.

* *Cass. civ., sez. III, 3 maggio 1999, n. 4370, Lucchese c. Enasarco.*

Il provvedimento del giudice della separazione, che assegna la casa coniugale al coniuge che non sia l'originario conduttore, comporta un'ipotesi di cessione ex lege del contratto in favore del coniuge assegnatario, con la conseguenza che il rapporto in capo al coniuge originario conduttore si estingue e non è più suscettibile di reviviscenza neppure nell'ipotesi in cui la casa locata venga abbandonata dal coniuge separato, nuovo conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 4 novembre 1993, n. 10890, Cangiano c. De Falco.*

La disciplina del secondo comma dell'art. 6 della L. 27 luglio 1978 n. 392, concernente l'opponibilità al terzo della successione del coniuge separato (cui sia stato dal giudice attribuito il diritto di abitare nella casa familiare) nel contratto di locazione della medesima, non è applicabile per analogia al diverso caso in cui la casa assegnata in abitazione ad uno dei coniugi, con provvedimento provvisorio emesso nel corso del procedimento di separazione, sia poi alienata dall'altro coniuge, proprietario dell'immobile, sicché il terzo acquirente, in mancanza di esplicito accollo, non è tenuto a rispettare l'obbligazione dell'alienante (salva la possibilità che in seguito detto provvedimento sia modificato con la previsione di un aumento dell'assegno in denaro che compensi la perdita del godimento dell'abitazione).

* *Cass., sez. I, 16 ottobre 1985, n. 5082, Sali c. Dell'Orso.*

L'assegnazione della casa familiare, in sede di separazione personale, al coniuge diverso dal conduttore comporta che quest'ultimo, essendo così sostituito nella titolarità del contratto di locazione (ai sensi dell'art. 2 bis del D.L. 19 giugno 1974 n. 236, convertito con modificazioni nella L. 12 agosto 1974 n. 351, e, successivamente, dell'art. 6 della L. 27 luglio 1978 n. 392), resta privo della detenzione dell'immobile, nonché dell'arredamento in esso contenuto, e, conseguentemente, non è legittimato ad esperire azione di reintegrazione contro l'autore del suo spoglio (nella specie, il locatore). Tale principio non trova deroga per il caso in cui il coniuge assegnatario abbia di fatto abbandonato l'immobile, trasferendosi altrove, trattandosi di un comportamento unilaterale di per sé idoneo a modificare le condizioni della separazione in ordine alla disponibilità del bene.

* *Cass., sez. II, 18 giugno 1982, n. 3734, Mossucca c. Minicucci.*

La prova dell'accordo che, ai sensi dell'art. 6 ultimo comma della legge sull'equo canone, comporta la successione del coniuge separato consensualmente (o di fatto) nel rapporto locativo della casa coniugale, può anche essere fornita per facta concludentia (implicanti l'inequivoco riconoscimento, da parte del coniuge originario conduttore, del trasferimento all'altro del diritto di fruire dell'abitazione), quale la permanenza nell'alloggio, dopo la separazione, del coniuge che non ne era originario locatario, purché tale permanenza non sia successivamente venuta meno al momento in cui venga fatto valere il diritto al subingresso, rivalendosi il frutto di un precario accordo destinato ad esaurire la sua efficacia nei rapporti interni ed idoneo, quindi, a riflettersi nel rapporto con il locatore al quale l'accordo non sia stato reso noto.

* *Cass. civ., sez. III, 14 febbraio 1992, n. 1831, Cristoforetti c. Ventura.*

L'ordinanza di rilascio del bene locato, resa in via provvisoria a norma dell'art. 665 c.p.c. non ha valore di giudicato sostanziale sullo scioglimento del rapporto di locazione, e, pertanto, ove si tratti dell'abitazione coniugale, non osta al successivo subingresso, nella qualità di conduttore, del coniuge cui l'alloggio sia stato assegnato dal giudice della separazione (art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392), con il conseguenziale

subingresso del coniuge medesimo anche nella posizione di soggetto passivo dell'azione esecutiva, intrapresa dal locatore in forza di detta ordinanza, nonché di legittimato all'opposizione contro tale esecuzione (nella specie, per dedurre la caducazione del titolo, a seguito dell'estinzione del giudizio sulla cessazione della locazione).

* *Cass., sez. III, 23 agosto 1990, n. 8613, Moro c. Vercellino.*

Nel caso di separazione del conduttore, il subingresso nel contratto del coniuge, assegnatario della casa coniugale, ai sensi dell'art. 6, secondo e terzo comma, L. 392/78, si verifica in modo del tutto automatico, indipendentemente dalla comunicazione o comunque dalla conoscenza che di tale situazione abbia il locatore, anche se l'omessa comunicazione potrebbe configurare un inadempimento contrattuale del conduttore ed essere, quindi, eventualmente valutata ai fini della risoluzione del rapporto.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 31 gennaio 1994, n. 1021, Soc. Ina c. Curci ed altro, in Arch. loc. e cond. 1994, 840.*

e) Contitolarità del rapporto di locazione

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, allorché venga a morte il conduttore, gli succedono nel contratto, a norma dell'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392, gli eredi ed i parenti affini con lui abitualmente conviventi, sia nell'ipotesi in cui il defunto fosse l'unico titolare del contratto, sia nell'eventualità che lo stesso fosse contitolare con altri del rapporto stesso.

* *Cass. civ., sez. III, 17 giugno 1995, n. 6910, Scudieri c. Amodeo.*

f) Convivente more uxorio

A norma dell'art. 6 L. n. 392 del 1978, in caso di morte del conduttore succedono nel contratto di locazione il coniuge, gli eredi, i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi, nonché, dopo la sentenza costituzionale n. 404 del 1988, il convivente more uxorio; ai fini della disciplina soprarichiamata, l'abituale convivenza con il conduttore defunto va accertata alla data del decesso di costui, a nulla rilevando che gli aventi diritto alla successione nel contratto siano o meno rimasti nell'alloggio locato dopo la morte del dante causa, giacché la successione mortis causa nel contratto di locazione è fatto giuridico istantaneo che si realizza (o non si realizza) all'atto stesso della morte del conduttore, restando insensibile agli accadimenti successivi.

* *Cass. civ., sez. III, 1 agosto 2000, n. 10034, Tosti Arcangeli c. Garritano ed altri, in Arch. loc. e cond. 2000, 891.*

A seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988, che ha dichiarato la parziale illegittimità dell'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392, in caso di morte del conduttore succede nel contratto di locazione anche chi aveva convissuto "more uxorio" con il conduttore, a prescindere del tutto dalla situazione familiare del titolare del contratto di locazione e dalla presenza di eredi legittimi.

* *Cass. civ., sez. III, 8 giugno 1994, n. 5544, Pintore c. Reali.*

La già convivente more uxorio, con prole naturale, succeduta nel contratto di locazione per effetto della sentenza 7 aprile 1988, n. 404 della Corte costituzionale prima dell'inizio del giudizio, è legittimata a proporre opposizione di terzo ordinaria a norma dell'art. 404, primo comma, c.p.c. avverso la sentenza di sfratto per morosità nei confronti del conduttore che abbia cessato la convivenza.

* *Cass. civ., sez. III, 10 ottobre 1997, n. 9868, Alba Imm. Spa c. Papanti Pellettier.*

A seguito della sentenza 7 aprile 1988 n. 404 della Corte costituzionale – che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 6 della legge n. 392 del 1978 nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione stipulato dal conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del convivente di questo quando vi sia prole –, nell'ipotesi di allontanamento del conduttore dall'immobile locato, la convivente more uxorio, che rimanga nell'immobile stesso con la prole naturale nata dall'unione, ha diritto di succedere nel contratto anche quando la convivenza sia sorta nel corso della locazione – e a maggior ragione se sia sorta prima – e senza che sia necessario che il locatore ne abbia avuto conoscenza.

* *Cass. civ., sez. III, 10 ottobre 1997, n. 9868, Alba Imm. Spa c. Papanti Pellettier.*

A seguito della sentenza 7 aprile 1988, n. 404 della Corte costituzionale – che ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'art. 6 della L. n. 392 del 1978 (cosiddetta sull'equo canone) nella parte in cui non prevede

la successione nel contratto di locazione stipulato dal conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del convivente di questo quando vi sia prole naturale – nell'ipotesi di allontanamento, per qualsiasi motivo (nella specie, per contrarre matrimonio con altra donna), del conduttore dall'immobile locato, la convivente more uxorio, che rimanga nell'immobile stesso con la prole naturale nata dalla loro unione, ha diritto di succedere nel contratto, ancorché la convivenza sia sorta nel corso della locazione e senza che il locatore ne abbia avuto conoscenza.

* Cass., sez. III, 25 maggio 1989, n. 2524, Soc. La Fondiar. c. Capele.

g) Ente conduttore

La cessazione dell'esistenza giuridica di un ente conduttore di un immobile costituisce – analogamente alla morte del conduttore – autonoma causa di risoluzione del contratto di locazione.

* Pret. civ. Piacenza, 4 novembre 1996, n. 359, Soc. Immobiliare Umbra c. Inps, in Arch. loc. e cond. 1996, 962.

h) Genitore affidatario

La L. 6 marzo 1987, n. 74, modificativa della legge di divorzio n. 890/70 è immediatamente applicabile quale ius superveniens ai giudizi in corso, pure in sede di legittimità, anche con riguardo alla norma dell'art. 11, la quale stabilisce che la disposizione della casa coniugale spetta di preferenza al genitore cui sono affidati i figli e con il quale i figli convivono, anche oltre la maggiore età, ove la relativa questione sia ancora oggetto di quel giudizio.

* Cass., sez. I, 20 febbraio 1988, n. 1768, Candotti c. Cesini.

i) Immobili costruiti a carico dello Stato

Le locazioni abitative relative ad immobili costruiti a totale carico dello Stato, alle quali, per ragioni di reddito del conduttore, non si applica il canone sociale, sono soggette alla disciplina della legge n. 392 del 1978 con riferimento non solo alle norme relative alla determinazione del canone, ma anche a tutte le altre norme previste dalla detta legge, ivi compresa la disciplina della successione nel contratto di locazione di cui all'art. 6. Pertanto, in caso di separazione giudiziale, il coniuge che ha perduto la qualità di conduttore, perché il diritto di abitare nella casa familiare è stato attribuito dal giudice all'altro coniuge, non è più legittimato ad agire in giudizio per la tutela dei diritti connessi alla qualità di conduttore (nella specie, esercizio dell'azione di rilascio contro il terzo detentore). Ancorché sia deceduto il coniuge che in virtù dell'assegnazione è succeduto nel contratto di locazione come conduttore.

* Cass. civ., sez. III, 30 dicembre 1993, n. 13004, Giannicchi c. Giannicchi ed altri.

j) Matrimonio celebrato all'estero

Il matrimonio celebrato da cittadini italiani (o anche tra cittadini stranieri, in virtù dell'art. 50 Ord. st. civ.) all'estero secondo le forme ivi stabilite, ed anche il matrimonio celebrato all'estero in forma religiosa, ove tale forma la lex loci riconosca gli effetti civili (sempre che sussistano i requisiti sostanziali relativi allo stato ed alla capacità delle persone previsti dal nostro ordinamento) è immediatamente valido e rilevante nell'ordinamento italiano con la produzione del relativo atto, anche al fine di far valere il diritto di succedere al coniuge defunto del contratto di locazione dell'abitazione a lui intestato, indipendentemente dall'osservanza delle norme italiane relative alla pubblicazione, che possono dar luogo solo ad irregolarità suscettibili di sanzioni amministrative, ed alla trascrizione nei registri dello Stato civile, la quale (a differenza del caso del matrimonio concordatario) ha natura certificativa e di pubblicità, e non costitutiva.

* Cass., sez. I, 28 aprile 1990, n. 3599, Vancini c. Zuniga.

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [Banche dati CONFEDILIZIA](#).

