
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Aspetti sostanziali e processuali della successione a causa di morte nel contratto di locazione ad uso abitativo.

di **Gianluca CASCELLA**¹

1. Premessa. - 2. Orientamenti giurisprudenziali. - 3. La posizione della dottrina. - 4. Riflessioni conclusive.

1. Premessa.

Il subentro nel contratto di locazione di un immobile, con specifico riguardo agli immobili destinati ad uso abitativo, di un soggetto diverso dall'originario conduttore - al di fuori della ben diversa ipotesi di sublocazione - è una ipotesi (oggetto della presente breve disamina) di verifica estremamente frequente, e che con pari frequenza determina l'insorgere di contenziosi tra le parti, rispettivamente per ottenere il rilascio dell'immobile locato ovvero per conseguire il riconoscimento della successione nel contratto di locazione.

1 Professore a contratto in Diritto Processuale Civile c/o Scuola Specializzazione Professioni Legali Univ. "Federico II" Napoli.

In proposito, vi è da tenere presente che la fattispecie è disciplinata in modo diverso a seconda che si tratti di un immobile di proprietà di un soggetto privato (persona fisica e/o giuridica che sia) ovvero di un immobile rientrante negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Nel primo caso, il presupposto per la successione nel contratto di locazione è da individuare, in applicazione dell'art. 6 della L. n. 392 del 1978 (ovvero nell'art. 37 della medesima Legge per gli immobili ad uso non abitativo) nella stabile convivenza, con il conduttore, del soggetto che a questi intenda succedere, cioè nella comune destinazione dell'immobile ad abitazione primaria di entrambe, per cui in mancanza della successione delle persone indicate dal citato art. 6, e dovendosi altresì ritenere abrogato implicitamente l'art. 1614 c.c., come ripetutamente stabilito dalla S.C., deve ritenersi che il rapporto di locazione sia terminato alla data della morte del conduttore, per cui gli eredi di tale ultimo soggetto, ovvero coloro che con questi si trovassero a dividere l'immobile ma in assenza del citato requisito dell'abituale convivenza, saranno tenuti alla restituzione dell'immobile locato a questi; tale previsione, occorre tenerlo presente, non è stata abrogata dalla Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, che ha riformato le locazioni ad uso abitativo, per cui il novero dei soggetti che, in caso di morte del conduttore, succedono al medesimo nel contratto di locazione, è ancora disciplinato dal richiamato art. 6, nella sua formulazione come modificata all'esito dell'intervento della Corte Costituzionale, come più ampiamente si evidenzierà di seguito.

Nella seconda ipotesi, invece, l'insorgenza del relativo diritto non può dirsi automatica, in presenza dei requisiti richiesti dalla richiamata normativa, essendo invece strettamente collegata all'esito positivo di una nuova valutazione, da parte della pubblica amministrazione, circa la sussistenza dell'interesse pubblico a mantenere tale assegnazione, stavolta in favore di un diverso soggetto, e che costituisce un atto di essa p.a. avente valenza dichiarativa, in grado di incidere su una posizione di diritto soggettivo dei soggetti che intendono subentrare all'originario assegnatario.

Fatta tale premessa, deve osservarsi che la modalità di successione prevista dal combinato disposto degli artt. 6 e 37 L. 392/1978 si discosta dalle regole generali di diritto delle successioni, in quanto per volontà di Legge differisce dalle stesse sia dal punto di vista soggettivo, sia da quello oggettivo.

Dal primo punto di vista, la differenza emerge con evidenza sotto due aspetti, ovvero innanzitutto con riguardo alla individuazione dei potenziali successibili, come risulta dal semplice confronto tra la disposizione dell'art. 565 c.c.² e quella contenuta nell'art. 6, 1° comma,

2 Rubricato *Categorie dei successibili*, e che, in particolare a seguito della modifica apportata dall'art. 75 del d.lg 28.12.2013. n. 154, individua, nella successione legittima, quali eredi, il coniuge, i discendenti, gli ascendenti, i collaterali, gli altri parenti e lo Stato, nell'ordine e secondo le regole stabilite dal titolo II del Libro II del Codice Civile, dedicato alle

L. 392/1978³, atteso che non vi è coincidenza tra le due categorie di soggetti, come ben emerge considerando il fatto che ai sensi dell'art. 6, 1° comma possono subentrare nel contratto, se abitualmente conviventi, anche gli affini del conduttore, che invece ex art. 565 c.c. non sono eredi legittimi di quest'ultimo. Inoltre, ulteriore e non trascurabile differenza va ravvisata, una volta individuato il soggetto di cui innanzi, nella relazione intersoggettiva che deve necessariamente intercorrere tra tale soggetto ed il conduttore/*de cuius* - ovvero appunto la convivenza caratterizzata dal carattere di abitualità, e quindi anche della stabilità - di guisa che ove la stessa manchi, se anche tale soggetto sia erede del primo, comunque non sorge in suo favore il diritto a subentrare nella posizione di conduttore che il primo possedeva in relazione al contratto di locazione in questione; il tutto senza trascurarsi di considerare che l'art. 565 c.c. non contiene alcun riferimento al requisito fattuale della abituale convivenza.

Dal secondo punto di vista, la assoluta peculiarità di tale vicenda successoria viene in rilievo tenendo presente che la legge riserva espressamente, a tale posizione di cui il *de cuius* era titolare in relazione al citato contratto di locazione, una disciplina differenziata rispetto a tutti gli altri beni che pure rientrano nell'asse ereditario di quest'ultimo; infatti, al riguardo il legislatore ha previsto una specifica eccezione al generale principio di unità della successione, in ragione del quale, ove non sussistano disposizioni a titolo particolare, l'intero patrimonio del *de cuius* deve essere devoluto agli eredi legittimi; eccezione, questa, che trova la sua giustificazione nell'intento legislativo di consentire ai soggetti che abitualmente convivevano con il conduttore (anche se non parenti, come già detto) di continuare a stare in quello che, sino alla morte di quest'ultimo (e, presumibilmente, anche da lungo tempo) era stato l'immobile in cui gli stessi abitualmente vivevano (in caso di applicazione dell'art. 6, L. 392/1978) ovvero lavoravano (in caso di applicazione, invece, dell'art. 37, L. 392/1978); si tratta, come appare evidente, di un diritto che tali soggetti possono far valere in via del tutto autonoma, dato che gli viene attribuito dal Legislatore in virtù della richiamata previsione della legge del 1978 e che, pertanto, rende del tutto irrilevanti, al riguardo, sia l'eventuale qualità soggettiva di erede del conduttore, sia eventuali pattuizioni contenute nel contratto di locazione; infine, non di meno va tenuto presente che, mentre secondo le regole della successione legittima nella posizione del *de cuius* ognuno concorre in ragione della sua posizione ed in relazione alla preferenza che la legge ad essa attribuisce, i soggetti previsti dall'art. 6 concorrono tutti insieme ed ognuno per l'intero, sia dal punto di vista attivo (quello del diritto di abitazione) sia da quello passivo (quello degli oneri

successioni.

3 Secondo cui in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi, nonchè, a seguito della Sentenza additiva n. 404/1988 della Corte Costituzionale, anche il convivente *more uxorio*.

economici gravanti sul conduttore), e questo per tutta la residua durata del contratto di locazione in cui si trovano a subentrare.

2. Orientamenti giurisprudenziali.

In via generale, occorre evidenziare che la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di precisare, innanzitutto, che lo scopo dell'art. 6 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, pervenendo quindi ad affermare, su tale premessa, che il diritto del coniuge, degli eredi, dei parenti e degli affini alla successione nel contratto di locazione risulta subordinato alla condizione dell'abituale convivenza con tale ultimo soggetto⁴; inoltre, a proposito della situazione soggettiva che, rispetto alla eventuale successione nel contratto di locazione, i potenziali successibili come individuati dall'art. 6 della L. 27 luglio 1978 n. 392, come riscritto da Corte Costituzionale n. 404 del 1988, ovvero il coniuge del conduttore, il convivente more uxorio, gli eredi, i parenti e gli affini, abitualmente conviventi con il locatario, possono eventualmente vantare, la S.C. ha affermato che questi ultimi devono ritenersi, al riguardo, titolari niente altro che di una mera aspettativa rispetto alla successione in questione⁵; la stessa Corte Costituzionale, invero, con la richiamata Sentenza⁶, esaminando da vari punti di vista la posizione, a tale riguardo, del convivente more uxorio, ed estendo anche a tale soggetto l'ambito di applicazione del citato art. 6, ha fondato l'estensione di tale tutela e quindi del riconoscimento anche in suo favore della diritto a succedere nel contratto di locazione, nel riconoscimento della rilevanza costituzionale - con correlata necessità di protezione - del diritto all'abitazione.

Inoltre, i caratteri che deve possedere la situazione di convivenza, con il conduttore poi defunto, da parte dei soggetti che l'art. 6 prevede come potenziali successibili dello stesso nel contratto di locazione, ed alla cui sussistenza è subordinata la successione nel contratto di locazione abitativa, sono stati analiticamente individuati e descritti dalla giurisprudenza di legittimità; per la Cassazione, infatti, tale convivenza costituisce una situazione complessa caratterizzata da stabilità e

4 Cass. civ., sez. III, 3 ottobre 1996, n. 8652, in *Arch. Locazioni*, 1997, 82.

5 Cass. civ., sez. III, 21 novembre 2011, n. 24456, in *Giust. civ.*, 2013, I, 1145.

6 Con la predetta Sentenza, i profili di incostituzionalità che la Corte ha rilevato a proposito del citato articolo sono stati tre, ed hanno riguardato, innanzitutto, il primo comma, nella parte in cui non prevedeva, tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente more uxorio; inoltre, il terzo comma, nella parte in cui detta norma non prevedeva la successione al conduttore del coniuge separato di fatto, ove gli stessi avessero così convenuto; infine, in generale della norma in questione, per il fatto che la stessa non prevedeva il diritto di succedere al conduttore, in favore del convivente di fatto, nel caso in cui il conduttore avesse interrotto la convivenza, in presenza di un figlio naturale degli stessi.

abitudine, da una comunanza di vita preesistente al decesso, come tale non riscontrabile qualora il pretendente successore si sia trasferito nell'abitazione locata solo per ragioni transitorie⁷; inoltre, per i giudici di legittimità la prova di tale situazione di fatto deve essere rigorosa, non essendo ritenuto sufficiente il solo certificato storico-anagrafico, in quanto a tale documento non può riconoscersi altro che un valore meramente presuntivo della comune residenza ivi annotata⁸.

Anche la giurisprudenza di merito, e di recente, ha avuto modo di affrontare la problematica, con riguardo a diversi e rilevanti aspetti; innanzitutto, è da registrare una pronuncia che ha riconosciuto la persistente operatività dell'art. 1614 c.c., nonostante quanto detto in precedenza a proposito del consolidato orientamento della S.C. sulla norma in questione, che la ritiene ormai abrogata; si afferma, infatti, che nel caso in cui manchino i presupposti dell'art. 6 l. 27 luglio 1978 n. 392, il rapporto di locazione si trasferisce agli eredi del conduttore secondo il meccanismo ancora operante, previsto dall'art. 1614 c.c.⁹; inoltre, con riguardo all'individuazione dei presupposti giustificativi della fattispecie, nonché dal punto di vista della prova degli stessi, si è osservato che, poiché a norma dell'art. 6 della L. n. 392 del 1978, in caso di morte del conduttore gli succedono nel contratto gli eredi con lui conviventi, da tanto discende che presupposto imprescindibile per il valido sub ingresso nel contratto di locazione è la condizione di familiare convivente, che deve ovviamente essere dimostrata dalla parte che invoca in proprio favore l'avvenuta successione nel contratto di locazione¹⁰; in conseguenza, il riparto dell'onere probatorio che, sul punto specifico si può evincere, da tale arresto giurisprudenziale, è quello desumibile dai principi generali dettati dall'art. 2697 c.c., ed in particolare dal 2° comma della norma in questione, in quanto la prova del rapporto di convivenza familiare, quale presupposto per il riconoscimento dell'avvenuta successione nel contratto di locazione, attiene ad un fatto impeditivo, e grava sull'erede (ovvero sul soggetto stabilmente convivente) del defunto conduttore, che intende paralizzare l'azione del locatore volta a conseguire la declaratoria della estinzione del contratto di locazione quale conseguenza della morte del conduttore, nonché il rilascio dell'immobile; principio, questo, confermato da altra coeva pronuncia, in cui si è affermato che all'erede non convivente non può riconoscersi la titolarità del diritto a succedere al conduttore nel rapporto di locazione, in applicazione dell'art. 6 della legge n. 392 del 1978¹¹; da tale pronuncia, allora, ben può desumersi che, ai fini della successione del contratto di locazione, quello che rileva non è la qualità di erede, in capo a colui che intende conseguire il riconoscimento in proprio favore

7 Cass. civ., sez. III, 27 gennaio 2009, n. 1951, in *Arch. Locazioni*, 2009, 353.

8 Cass. civ., sez. III, 3 ottobre 1996, n. 8652, *cit.*

9 Trib. Firenze, 15 maggio 2012, in *Arch. Locazioni*, 2012, 701.

10 Trib. Nocera Inferiore, sez. II, 22 novembre 2012, in Banca dati *Pluris-cedam.utetgiuridica.it.*, voce *Locazione di cose*, sottovoce *Successione ereditaria*.

11 Trib. Bari, sez. III, 29 ottobre 2012, in Banca dati *Pluris-cedam.utetgiuridica.it.*

del subingresso nel contratto di locazione in questione, quindi una situazione di diritto, bensì una – indiscutibilmente diversa – situazione di fatto, rappresentata cioè da un rapporto di convivenza con il conduttore, purchè, ovviamente, la stessa, risulti documentata e dimostrabile, ad esempio mediante un certificato di residenza e/o di stato di famiglia; va evidenziato come, invece, la situazione sia diversa per il caso di successione in un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile di edilizia residenziale pubblica, disciplinata dalla legislazione regionale, la quale può, all'occorrenza, regolamentare tale ipotesi successiva in maniera differente. Infatti, di recente il Tribunale di Roma ha ritenuto che il diritto di subentro nell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica non può ritenersi disciplinato dall'art. 6 della L. n. 392 del 1978, bensì risulta regolato dalle norme dettate in proposito dalla legge regionale n. 12/1999¹²; in altri termini, il legislatore regionale riconosce il diritto al subentro nel contratto di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica non in via generalizzata, ed in favore di tutti i "familiari" che siano abitualmente conviventi con l'assegnatario alla data della sua morte, bensì in favore dei soggetti che abbiano i requisiti soggettivi, reddituali e patrimoniali previsti dalla normativa in tema di assegnazione, e sempre che non sussistano cause di decadenza dall'assegnazione, né a carico dell'originario titolare del contratto, né del nucleo familiare così come inteso di ampliare, ai pretesi subentranti¹³. Ancora, si evince che, in simili ipotesi, l'onere probatorio che grava su chi intende ottenere il subentro nel contratto di locazione in questione è ben più rigoroso, in quanto esteso all'allegazione e prova sia dei requisiti patrimoniali e reddituali richiesti dalla normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, sia dell'avvenuto ampliamento del nucleo familiare del conduttore a seguito dell'ingresso, in esso, di uno dei soggetti espressamente previsti dalla normativa regionale, dal momento che tale mancata comunicazione è considerata dal legislatore quale condizione risolutiva *ex lege*, con effetto *ex tunc*, che impedisce di configurare il diritto soggettivo al subentro nel contratto¹⁴; onere probatorio che, del resto, non può ritenersi alleggerito ipotizzando una autorizzazione, da parte dell'Ente incaricato della gestione degli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica, concessa *per facta concludentia*, quindi per mera inerzia, dovendo simile eventualità ritenersi del tutto esclusa in applicazione dei principi di procedimentalizzazione e formalismo che regolamentano e sovrintendono alla formazione e successiva manifestazione della volontà degli enti pubblici, nel cui novero senza dubbio rientra anche l'Ente dedito alla gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica¹⁵. Infatti, la giurisprudenza di legittimità ha rimarcato la diversità

12 Trib. Roma, VI[^] sez., 22 novembre 2013, in Banca dati *Pluris-cedam.utetgiuridica.it*.

13 Trib. Roma, VI[^] sez., 22 novembre 2013, *cit.*

14 Trib. Roma, VI[^] sez., 22 novembre 2013, *cit.*

15 Cass. civ., sez. I, 9 settembre 2011, n. 18563, in *Foro it.*, Mass., 2011, 733.

ontologica (anche) sul punto, tale quindi da determinare una del tutto diversa disciplina della fattispecie, con l'affermare che, in materia di locazione di immobili dell'edilizia residenziale pubblica, l'unico titolo che abilita alla locazione è l'assegnazione, di tal che in caso di morte dell'assegnatario si determina la cessazione dell'assegnazione-locazione ed il ritorno dell'alloggio nella disponibilità dell'ente, il quale può procedere, nell'esercizio del suo potere discrezionale, ad una nuova assegnazione, eventualmente a favore dei soggetti indicati nell'art. 12 d.p.r. 30 dicembre 1972 n. 1035, che, in qualità di conviventi ed in presenza delle altre condizioni generali previste dalla normativa, hanno un titolo preferenziale per l'assegnazione¹⁶; pertanto, deve escludersi che sia possibile configurare, in base ad un'interpretazione dei principi generali in materia di edilizia residenziale pubblica, un diritto al subentro automatico¹⁷.

Di recente la Corte di Cassazione, facendosi carico di un'opera di ricostruzione del sistema, ha esaminato la questione (invero mai scrutinata in precedenza) relativa alla possibilità che la successione prevista dall'art. 6, 1° comma, L. 392/1978 si verifichi una volta soltanto (per cui in tale ipotesi dovrebbe ritenersi che la norma in questione possa trovare applicazione esclusivamente nel caso in cui l'evento morte interessi il conduttore originario) ovvero se sia suscettibile di trovare applicazione anche più volte (cioè allorquando, come nella controversia concretamente esaminata, si tratti della morte del soggetto che già era succeduto, in applicazione della citata disposizione, al conduttore originario); nel risolvere la questione in senso favorevole alla possibilità di plurime successioni, i giudici di legittimità hanno affermato che l'art. 6, 1° comma, l. 392/78 trova applicazione non solo qualora l'evento morte riguardi il conduttore originario, ma anche quando esso riguardi un soggetto precedentemente subentrato ai sensi della stessa norma nella posizione di conduttore¹⁸; in tal modo, dunque, la Corte ha riconosciuto come, in sostanza, la citata disposizione non può ritenersi limitata, nel suo ambito di operatività, al solo caso in cui l'evento che essa pone quale suo presupposto, ovvero la morte del conduttore, riguardi esclusivamente il conduttore originario¹⁹; per la Corte, infatti, deve considerarsi che, una volta verificatosi il fenomeno successorio *ex lege* per la morte di tale ultimo soggetto, la facoltà di godimento si trasferisce al successore nei medesimi termini in cui esisteva a favore del conduttore originario, tanto ove nei confronti del successore già al momento della sua successione esistesse un rapporto di convivenza nell'unità immobiliare di altro soggetto giustificativo della successione nei suoi riguardi per il caso di morte, quanto se tale

16 Cass. civ., sez. I, 17 settembre 2004, n. 18738, in *Foro it.*, Rep., 2004, voce *Edilizia popolare*, n. 55.

17 Cass. civ., sez. I, 17 settembre 2004, n. 18738, *cit.*

18 Cass. civ., sez. III, 13 febbraio 2013, n. 3548, in *Guida al Diritto*, 2013, f. 12, 24.

19 Cass. civ., sez. III, 13 febbraio 2013, n. 3548, *cit.*

rapporto sia venuto ad esistenza dopo la sua successione, per cui sul tale premessa, secondo la Corte, rimane oscura la ragione per la quale il profilo costituzionale del diritto all'abitazione, che giustifica la preservazione del godimento del convivente contemplato dall'art. 6, dovrebbe venire meno per un eventuale convivente ulteriore²⁰.

3. La posizione della dottrina.

In proposito, va detto innanzitutto che la dottrina ha manifestato, sul punto, positivo apprezzamento dell'estensione del campo di applicazione della successione *ex lege* nella locazione abitativa *a parte conductoris*, già molto tempo addietro operata dalla Corte costituzionale con la sentenza 404/88, rilevandone la importanza per due differenti quanto innegabili ragioni: i) innanzitutto, perché con la attribuzione al convivente *more uxorio* del diritto a succedere nel contratto non soltanto nel caso di morte del conduttore, ma anche qualora questi si sia allontanato dall'alloggio comune per effetto della cessazione della convivenza (purché vi sia prole naturale), la legislazione italiana si pone sul medesimo piano di quella dei paesi che maggiormente tutelano in situazioni analoghe la famiglia di fatto²¹; ii) inoltre, la seconda delle ragioni viene individuata nel fatto per cui tale estensione si fonda non già sul rilievo che la mancata equiparazione della famiglia di fatto a quella fondata sul matrimonio viola (oramai) il principio di uguaglianza, bensì sul riconoscimento del rango costituzionale del diritto all'abitazione, che ben può essere ricompreso tra i diritti inviolabili dell'uomo previsti dall'art. 2 Cost., per la sua natura indubbiamente sociale²².

Non può poi trascurarsi di evidenziare, come del resto si è già sostenuto in dottrina, che l'interesse di ogni individuo ad avere un'abitazione, pur non essendo configurabile in termini di diritto soggettivo, è senza dubbio meritevole di tutela da parte dell'ordinamento giuridico, dato che, per ogni individuo, l'abitazione soddisfa la specifica esigenza di garantirgli la conservazione del proprio ambiente domestico, comprensivo sia degli affetti personali, sia anche di quei peculiari interessi ed abitudini nei quali si estrinseca la vita di ogni comunità familiare²³.

In tal modo, dunque, vi è stato il riconoscimento del diritto a succedere nel contratto di locazione indipendentemente dalla qualità di erede in capo al potenziale subentrante; quella prevista dal richiamato art. 6, 1° comma, L. 392/1978, è una vocazione anomala, con la quale viene attribuito esclusivamente il diritto di succedere in un determinato

20 Cass. civ., sez. III, 13 febbraio 2013, n. 3548, *cit.*

21 PIOMBO D., *Note di richiami a Corte Costituzionale 7 aprile 1988*, n. 404, in *Foro it.*, 1988, I, c. 2515.

22 PIOMBO D., *op. cit.*

23 SUPPA M., *Morte del conduttore e successore nel contratto*, in *Il Corriere giuridico*, 2013, 11, 1374.

rapporto contrattuale, senza che il possesso o meno della qualità di erede assuma, al riguardo, alcuna rilevanza, come si afferma da alcuni²⁴; si è in presenza, in sostanza, di una successione a titolo particolare nel rapporto locatizio, la quale trova la sua origine in un evento della vita umana rappresentato dalla morte del conduttore, senza alcun riconoscimento, in favore del soggetto subentrante, di un autonomo diritto di godimento per questi, che invece trova la sua ragione giustificativa nella posizione che, nel contratto in questione, aveva assunto il proprio dante causa²⁵; essa, invero, può qualificarsi, ed è stata qualificata dalla prevalente dottrina, quale legato *ex lege*, per cui, quale ipotesi di vocazione a titolo particolare, il beneficiario l'acquista *ipso iure*, non occorrendo a tal fine una sua espressa accettazione, ma comunque può sempre rinunziarvi²⁶; per la medesima opinione, essa costituisce un ipotesi di vocazione anomala, che si ha in tutti quei casi in cui il legislatore detta una peculiare disciplina, che si discosta dalle regole ordinarie in tema di successione, per disciplinare le modalità con cui specifici diritti e/o rapporti, di volta in volta individuati, si trasmettono a causa di morte²⁷.

Inoltre, tali norme sono ritenute dalla dottrina, concordemente, non derogabili, in ragione del fatto che le stesse sono dettate a tutela della posizione di soggetti che al rapporto di locazione non prendono parte, e che tuttavia possono subire in maniera pregiudizievole, quanto incolpevole, le conseguenze delle vicende che detto rapporto interessino, per di più senza il loro consenso²⁸, come appunto nel caso in cui locatore e conduttore, al momento della conclusione del contratto di locazione, avessero pattuito di escludere la successione dei familiari nel contratto, ovvero, come afferma l'opinione già richiamata, anche di limitarla solo ad alcuni dei soggetti previsti dagli artt. 6 e 37 della L. 392/1978²⁹, dovendosi ritenere preclusa tale possibilità ai contraenti del rapporto di locazione; un simile accordo, infatti, viene ritenuto dalla dottrina non consentito anche in quanto integrante un vietato patto successorio istitutivo, poiché verrebbe ad istituire, appunto tramite il citato contratto di locazione, un legato, in pregiudizio della libertà di fare testamento, dato che il divieto di cui all'art. 458 c.c. colpisce tutti gli atti con i quali, il futuro *de cuius* dispone della propria successione, sia in favore di determinati soggetti, sia contro questi ultimi³⁰.

24 NATALE A., *La successione nei rapporti di locazione*, in *Trattato di Diritto delle Successioni e Donazioni*, diretto da G. Bonilini, Milano, 2009, III, p. 1044.

25 PADOVINI F., *Rapporto contrattuale e successione per causa di morte*, Milano, 1990, p. 143.

26 CATTANEO G., *Le vocazioni anomale*, in *Trattato di diritto privato*, V, diretto da P. Rescigno, Torino, 1997, p. 512.

27 CATTANEO G., *op. cit.*, p. 511.

28 PADOVINI F., *Successione per causa di morte nella locazione*, p. 749, in *La locazione di immobili urbani*, a cura di G. Gabrielli e F. Padovini, Padova, 2005, richiamato da NATALE A., *op. cit.*, p. 1045, nt. 34.

29 NATALE A., *op. cit.*, p. 1045.

30 BIANCA C.M., *Disciplina delle locazioni degli immobili urbani. Comm.*, a cura di C.M. Bianca, N. Irti, N. Lipari. p. 492 e ss., richiamato anche da NATALE A., *op. loc. cit.*, nt. 35.

Infine, ulteriore aspetto analizzato dalla dottrina attiene alla sorte del contratto di locazione nell'ipotesi in cui non vi sia spazio applicativo per l'art. 6 della L. 392/1978, ovvero allorché non vi sia alcun soggetto stabilmente convivente con il conduttore; in tal caso, allora, atteso che tra l'art. 6 in questione e la previsione analoga contenuta nel codice civile, ovvero l'art. 1614 c.c. intercorre un rapporto tra specie a genere, per cui in assenza della prima (per carenza dei suoi presupposti applicativi) dovrà necessariamente trovare applicazione la norma generale che, nel caso di morte dell'inquilino, ove la durata residua del contratto sia superiore a dodici mesi, e le parti originarie avevano pattuito di escludere un'eventuale sublocazione, riconosce agli eredi la possibilità di recedere dal contratto nel termine di tre mesi, decorrenti dalla morte del conduttore³¹, e con disdetta comunicata con preavviso non inferiore a tre mesi; tale ricostruzione dottrinale, tuttavia, è contrastata dall'orientamento della giurisprudenza di legittimità, secondo la quale, in seguito all'entrata in vigore della l. 392/78, che agli art. 6 (per gli immobili ad uso abitativo) nonché 37 (per quelli ad uso diverso) ha previsto una disciplina completa e specifica per la ipotesi della successione nel contratto di locazione in caso di morte del conduttore, deve ritenersi abrogata la diversa disciplina prevista dalla disposizione codicistica dell'art. 1614 c.c.³²

4. Riflessioni conclusive.

A questo punto, è possibile formulare alcune osservazioni conclusive. Invero, se indiscutibilmente lo scopo dell'art. 6, come ci insegnano la Corte Costituzionale e la Corte di Cassazione, giusta le pronunzie innanzi richiamate, è quello di tutelare i componenti della residua comunità familiare (o parafamiliare) del defunto conduttore, onde evitare che costoro, componenti superstiti dell'aggregato stabilmente convivente con il conduttore defunto, restino da un momento all'altro privi di un tetto, è chiaro che la predetta *ratio legis* sottintende, da parte del Legislatore, il riconoscimento della importanza e rilevanza sociale della situazione di abituale convivenza di questi ultimi con il *de cuius*, all'evidenza in quanto indicativa di una comunanza di vita idonea, per la sua abitualità, a configurare una comunità familiare (o parafamiliare, in quanto l'erede può essere un estraneo), un aggregato stabile di soggetti che trascorrono la propria vita (ipoteticamente anche quella lavorativa) in un determinato luogo, individuabile appunto nell'immobile originariamente condotto in locazione dal *de cuius*; in sostanza, non appare infondato ritenere che tale situazione possa essere ricondotta al perimetro applicativo dell'art. 2 Cost., integrando anch'essa una ipotesi

31 BONILINI G., *Manuale di diritto ereditario e delle donazioni*, Torino, 2010, p. 198.

32 Cass. civ., 23 novembre 1990, n. 11328, in *Foro it.*, 1991, I, c. 2462.

di formazione sociale (non necessariamente familiare, per quanto innanzi evidenziato) e che per tale ragione rinviene la propria meritevolezza di tutela a livello costituzionale; è insita, dunque, nella volontà palesata dal legislatore del 1978, l'attuazione di un preciso dovere di solidarietà sociale, discendente dal richiamato art. 2 Cost. e finalizzato, attraverso l'introduzione di un peculiare regime di successione nel contratto di locazione ad uso abitativo (divergente dalle regole ordinarie sotto svariati e specifici aspetti, come si è innanzi brevemente provato ad accennare) ad evitare che, a seguito e per effetto della morte del conduttore, svariati soggetti (anche se non rientranti nel novero di coloro che, ai sensi dell'art. 565 c.c. possono essere considerati suoi eredi legittimi) ma che con quest'ultimo intrattenevano un rapporto di stabile ed abituale convivenza, si ritrovino improvvisamente senza più un tetto sulla testa.

L'allargamento della cerchia di questa particolare categoria di successibili, in virtù di una norma, quale appunto il richiamato art. 6, L. 392/1978, il cui fine è quello di tutelare una situazione di fatto di abituale convivenza, deve ritenersi meritevole di estensione anche ad ulteriori categorie di soggetti che il legislatore non aveva preso originariamente in considerazione, e che nemmeno sono stati oggetto di considerazione da parte delle decisioni della Corte Costituzionale, in quanto rispondente ad irrinunciabili esigenze di tutela imposte dal dovere di solidarietà sociale che trova la sua copertura costituzionale nell'art. 2 della Carta Fondamentale.

Deve allora guardarsi con indubbio favore all'opera di ampliamento del novero dei soggetti astrattamente legittimati al subentro nel contratto di locazione ad uso abitativo, di recente eseguita dalla Corte di Cassazione³³, con l'auspicio, altresì, che tale cerchia dei successibili possa trovare ulteriore estensione in favore anche di altri soggetti ad oggi non (ancora) presi in considerazione, come ad esempio per l'ipotesi di due persone che si trovino a condividere il medesimo appartamento per ragioni lavorative, in quanto entrambe lavoratori in una regione diversa e lontana da quella del loro abituale domicilio, il cui contratto di locazione risulti intestato ad uno soltanto di essi, in cui il soggetto non intestatario, abitualmente convivente con il primo dopo averlo raggiunto nella medesima città, si troverebbe altrimenti ad essere esposto, in caso di morte del conduttore, al rischio di dover abbandonare quella che è a tutti gli effetti la propria abitazione dall'oggi al domani, non essendo ovviamente né uno dei soggetti di cui all'art. 565 c.c., e nemmeno uno di quelli previsti dall'art. 6, 1° comma L. 392/1978, pur nella sua formulazione come ampliata a seguito della Sentenza 404/1988 della Corte Costituzionale.

Allora, richiamando quanto affermato dai giudici di legittimità nella richiamata decisione del 2013, e non potendosi fare a meno di ribadire

33 Cass. civ., sez. III, 13 febbraio 2013, n. 3548, *cit.*

che lo scopo perseguito dall'art. 6, 1° comma. L. 392/1978 è (come innanzi si è provato a ricostruire) quello di preservare la specifica funzionalità del godimento abitativo dell'unità immobiliare nel caso in cui nell'abitazione medesima, già prima della morte del conduttore e per effetto del modo in cui costui abbia scelto di esercitare il legittimo godimento dell'immobile oggetto del contratto in questione, si sia venuta a crearsi una situazione per cui tale soggetto abbia inteso funzionalizzare detta abitazione al godimento fattuale comune con un soggetto con il quale, in ragione delle peculiarità del caso concreto come sopra prospettato, sussista un rapporto di stabile convivenza, ben potrà affermarsi, allora, che una simile esclusione non pare rinvenire una verosimile ed accettabile giustificazione; tanto a maggiore ragione considerando che, già prima della legge del 1978 la morte del conduttore, secondo la disciplina generale prevista dal codice civile all'art. 1614, non determinava la estinzione anticipata del contratto di locazione; e del resto, nell'esempio fatto, la ragione che giustifica il trasferimento nell'immobile da parte del collega di lavoro dell'originario conduttore è tutt'altro che transitoria, visto che si fonda sulle medesime esigenze abitative che quest'ultimo ha inteso soddisfare con la conclusione del contratto di locazione in questione; tale ricostruzione, invero, deve ritenersi riceva indiretta conferma anche da parte di quella opinione dottrinale che, pur se per ragioni diverse, ha avuto modo di sostenere che, a seguito della morte del conduttore, si viene sostanzialmente a cristallizzare, dal lato del conduttore, l'astratta titolarità del diritto a subentrare a quest'ultimo nel rapporto di locazione di cui il medesimo era unico titolare, ed esclusivamente in capo a quei soggetti che, appunto con riferimento temporale a tale momento, costituivano la comunità che a quella data in tale abitazione viveva e che, grazie alla presenza del conduttore, riceveva il concreto riconoscimento e soddisfacimento di quel diritto all'abitazione la cui tutela è il fine ultimo del citato art. 6, L. 392/1978³⁴; il tutto, poi, senza trascurarsi di considerare che, come si afferma in dottrina, consentire ai soggetti, che si trovino in un determinato rapporto con il conduttore originario, di continuare a godere di quello stesso immobile secondo le medesime modalità in cui ciò avveniva in vita di quest'ultimo, significa permettere a costoro (quantomeno per la residua durata del contratto di locazione) di continuare a vivere in modo dignitoso mantenendo, nei limiti del possibile, le precedenti abitudini di vita, senza costringerli a repentini cambiamenti e stravolgimenti delle stesse, nella consapevolezza che tale stabilità consente loro di sviluppare con pienezza il loro essere persona³⁵.

34 LAZZARO F., DI MARZIO M., *Le locazioni ad uso abitativo*, Milano, 2012, 402 ss.

35 Si esprime sostanzialmente in questi termini PADOVINI F., *La disciplina della locazione immobiliare fra regime attuale e prospettive future*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, II, 266 e ss.

Infine, a sgombrare definitivamente il campo, ove mai dalla lettura della citata norma residuasse qualche incertezza, l'art. 3,2° comma Cost., e il principio di uguaglianza in senso sostanziale in esso contenuto, non può che condurre a ritenere pienamente legittima e giustificata una interpretazione ed applicazione della citata disposizione nel più ampio senso sopra prospettato, il che appare ancor più giustificato ove si consideri che, come ha affermato la S.C., nessun elemento normativo contrastante può desumersi dal citato art. 6, in quanto il Legislatore, nel descrivere mediante detta norma la posizione dei soggetti che succedono nel contratto, non ha introdotto alcuna limitazione all'ambito della successione stessa dal punto di vista della disciplina normativa cui la locazione veniva assoggettata³⁶.

³⁶ Cass. civ., sez. III, 13 febbraio 2013, n. 3548, *cit.*