

Contratti locazione: alla morte del conduttore succedono nel contratto il coniuge, il convivente, i parenti e affini con lui abitualmente conviventi

Sentenza Cassazione civile del 13.02.2013 n. 3548

Presidente Dott. Uccella Fulvio, Relatore Dott. Massera Maurizio

Lo scopo perseguito dall'articolo 6 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 (secondo il quale in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, il convivente more uxorio, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi) è notoriamente quello di preservare la specifica funzionalità del godimento abitativo dell'unità immobiliare allorquando in essa, anteriormente all'evento riguardante il conduttore (che di per sè, già nel sistema del codice civile non giustificava l'anticipata risoluzione del rapporto per il venir meno dell'intuitus personae, cui, in dipendenza della natura personale del godimento, si sarebbe potuto annettere sul piano del rapporto obbligatorio e della correttezza e buona fede che deve contrassegnarlo, specie in relazione al conferimento del diretto godimento del bene: ne era dimostrazione l'art. 1614 c.c.), si sia verificata, evidentemente per le scelte di attuazione delle modalità del legittimo godimento da parte del conduttore, una situazione per cui costui ne abbia fatto la casa familiare, in relazione al bisogno abitativo di un nucleo familiare di diritto o di fatto, nel qual caso viene in rilievo la posizione del coniuge, oppure l'abbia funzionalizzata al godimento fattuale comune, sempre sulla base della convivenza, con uno o più eredi (nel qual caso viene in rilievo in primo luogo, ove manchi il coniuge o il compagno di vita, la posizione dei figli, appunto se conviventi), oppure ancora di altri parenti e degli affini a prescindere dalla qualità di eredi, purchè nuovamente riguardo ad essi sussista il rapporto di convivenza.

(Fonte: Anaci Piemonte Valle d'Aosta)