



*Qualche anno ho fa stipulato, quale conduttore, un contratto di locazione relativo ad un immobile nel quale vivevo con mia moglie, immobile che è stato poi assegnato alla medesima nell'ambito di un procedimento di separazione giudiziale, circostanza della quale ho immediatamente avvisato il locatore, che, peraltro, mi ha recentemente comunicato che mia moglie da un po' di tempo non sta più ottemperando al pagamento del canoni. Vorrei sapere se il locatore può pretendere da me il pagamento dei canoni arretrati.*

**A cura dell'Avv. Debora Lolli –Presidente APPC di Bologna**

Il Suo caso trova soluzione nell'art.6, comma 2 della legge n.392/1978 (c.d. legge sull'equo canone), il quale stabilisce che in caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, 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.

Nei casi previsti da detta normativa si verifica, dunque, una cosiddetta "cessione legale" del contratto di locazione in favore del coniuge che risulta essere l'assegnatario della casa coniugale.

Occorre, tuttavia, precisare che affinché si verifichi tale cessione devono sussistere precise condizioni, ossia: *in primis* deve essere stato emesso un provvedimento giurisdizionale di assegnazione, in secondo luogo detta assegnazione deve riferirsi esclusivamente all'immobile che sia stato adibito dai coniugi ad "abitazione familiare" (Cass. civ. n.4502/2000), infine, ma non meno importante, il provvedimento di assegnazione deve intervenire quando il rapporto di locazione è ancora in essere e non, dunque, successivamente alla sua cessazione *de jure* (Cass. civ. n.1952/2009). Aggiungasi che, anche se la normativa in questione non impone il consenso del locatore, ai fini della cessione legale del contratto di locazione, si ritiene comunque opportuno che quest'ultimo, sulla base del principio generale di buona fede, venga per lo meno avvisato della circostanza che ha determinato la successione del contratto di locazione di cui egli stesso è parte.

Gli effetti di tale fenomeno successorio determinato da un provvedimento giurisdizionale di assegnazione sono stati ben definiti recentemente dalla stessa Corte di Cassazione, la quale, intervenendo sul tema in questione, si è così chiaramente espressa: "A seguito dell'assegnazione dell'appartamento coniugale a uno dei coniugi, cessa il rapporto di locazione in capo all'altro coniuge. Il provvedimento del giudice della separazione determina una cessione *ex lege* del contratto a favore del coniuge assegnatario il quale succede, pertanto, nella posizione di conduttore della casa coniugale con la conseguenza che il rapporto in capo al coniuge originario

*conduttore si estingue.*” (Cass. civ. n. 1423/2011, Cass. civ. n.10104/2009). Ne consegue, pertanto, che a seguito della cessione legale, il rapporto locatizio subisce una modifica solo per quanto riguarda l’aspetto soggettivo ma non anche per quanto concerne l’aspetto oggettivo.

Altri casi di successione nel contratto di locazione sono disciplinati dal comma 3 del citato articolo 6 L. n. 392/1978, il quale stabilisce che “in caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l’altro coniuge se tra i due si sia così convenuto”. In tale ipotesi il requisito che legittima la successione nel contratto di locazione è l’accordo raggiunto in merito tra i coniugi.

Alle suddette ipotesi, tutte disciplinate dalla normativa citata, si è aggiunto, a seguito della sentenza n.404/1988 della Corte Costituzionale, il caso della separazione di fatto: il coniuge separato di fatto succede al coniuge conduttore, se tra i due coniugi si sia così convenuto.

Infine, per analogia con l’articolo sopra citato, si può verificare una successione nel contratto di locazione anche nel caso di pronuncia di divorzio congiunto.

Alla luce di quanto sopra esposto, il caso da Lei prospettato rientra chiaramente nell’ipotesi disciplinata dall’art.6, comma 2 della legge n.392/1978, pertanto, il locatore dovrà rivolgere le proprie richieste di pagamento dei canoni arretrati, maturati successivamente al provvedimento di assegnazione della casa coniugale direttamente a Sua moglie.