

ANNO XII - N. 2 - Settembre 1990  
Sped. abb. postale gruppo IV / 70



**RASSEGNA**  
**del' EQUO**  
**CANONE**  
*locazioni e condominio*

RIVISTA QUADRIMESTRALE DI DOTTRINA E GIURISPRUDENZA

PALLADIO EDITORE

## SUCCESSIONE NEL CONTRATTO

### a) convivenza dell'erede (art. 6)

**Corte appello Roma, 14 marzo 1990; pres. Villa Santa, est. Ciardi — INPDAI (Avv. Izzo) c. Quintiliani (Avv. Magnarelli)**

*La successione nel rapporto di locazione di un immobile ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in caso di morte del conduttore, può avvenire a favore dell'erede che sia convivente al momento del decesso del de cuius, trattandosi di contratto a regime legale e non di rapporto negoziale trasferibile in ogni caso agli eredi, per cui, in difetto dei requisiti di cui alla norma medesima, il diritto alla continuazione del rapporto locatizio non si proietta negli eredi come tali (1)*

(*Omissis*). L'appello deve essere pienamente accolto.

Difatti, la normativa applicabile, che è quella dell'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, era già entrata in vigore alla stipula del contratto di locazione INPDAI/Cugini del 1° gennaio 1984.

Essa prevede che, in caso di morte del conduttore gli succedano nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti e affini con lui abitualmente conviventi. Trattasi di una duplice condizione: quella di carattere personale del vincolo e quella della abituale convivenza.

Nella fattispecie è rimasto accertato che proprio tale seconda condizione non è presente, poiché, come riferito dall'unico teste sentito, il custode dello stabile, il Quintiliani non abitava con la madre.

La presunzione fornita dalla certificazione ana-

---

La convivenza è requisito essenziale per la successione dell'erede nel contratto di locazione.

(1) 1. Nella sentenza annotata è stato affrontato il problema dei rapporti tra la norma speciale dell'art. 6 della legge sull'equo canone, che regola alcune ipotesi di successione dell'erede nel contratto, e la disciplina codicistica. La soluzione della Corte è stata di segno opposto a quella del tribunale di Roma, che nella decisione del 29 ottobre 1986 aveva ritenuto successibili tutti gli eredi ai sensi dell'art. 1614 c.c. a prescindere dal requisito della coabitazione.

Occorre, pertanto, approfondire la questione, partendo dall'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, che prevede alcune ipotesi al verificarsi delle quali si realizza il fenomeno della successione nel contratto di locazione: "In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi".

Il problema, dunque, è quello di individuare la natura giuridica del fenomeno in esame e rilevarne le conseguenze pratiche. Il presupposto di operatività dell'art. 6, primo comma, è dato dalla c.d. "abituale convivenza", nel senso che l'elemento caratterizzante perché ricorra

la fattispecie risulta essere non solo il rapporto di coniugio, eredità, parentela, affinità, ma l'abituale convivenza con il conduttore, intesa non in senso saltuario, ma di permanenza, che per la sua continuità e durata esprima la destinazione effettiva e durevole dell'alloggio stesso a soddisfare il bisogno del soggetto in modo esclusivo. A tal fine ci si deve innanzitutto chiedere se la norma trova un riferimento normativo nell'art. 1614 c.c.

Il collegamento tra le due normative è ampiamente discusso in dottrina e giurisprudenza. Alcuni autori (TRIFONE, *La locazione*, in Trattato di dir. priv. a cura di Pietro Rescigno, Torino 1984, 513), infatti, ritengono che tra le due normative in esame non sussiste alcun collegamento per cui, nel caso di decesso del conduttore e non vi siano soggetti legittimati a succedere, il contratto non subisce modificazioni del suo regime giuridico e, per presunzione di legge, viene meno *ipso iure*.

A tale tesi, invero, in contrario si obietta (BOZZI, *Commento sub art. 6*, in AA.VV., *Equo Canone, Le nuove leggi civili*, Padova 1980, 55; COSENTINO-VITUCCI, *Le locazioni dopo le riforme del 1978-1985*, Torino 1986, 355)

grafica prodotta da parte convenuta è stata superata dalla prova contraria, desunta dalla predetta testimonianza, pienamente attendibile e non contraddetta da altre analoghe prove.

Il tribunale di Roma (decisione del 29 ottobre 1986) ha tentato di aggirare la circostanza con l'impugnata sentenza, proponendo argomentazioni del tutto estranee alla lettera ed alla lo-

gica della legge sull'equo canone, invocando disposizioni generali del codice non applicabili alla ipotesi sostenuta.

Difatti, l'art. 1614 c.c., richiamato dai primi giudici, si limita a prevedere il diritto agli eredi di recedere anticipatamente dal contratto, rispetto alla scadenza contrattuale, sottraendosi così all'impegno assunto dal loro dante

---

che qualora non si realizzano i presupposti di cui all'art. 6 legge n. 392/78, riprende pieno vigore la disciplina generale e succedono nel rapporto gli eredi, *ex testamento* o *ex lege*, con facoltà di recesso loro riconosciuta dall'art. 1614 c.c.

Sulla tematica la giurisprudenza (pret. Salerno 30 novembre 1984, in questa *Rassegna* 1986, 234; Cass. 19 novembre 1987, n. 8504; Cass. 21 aprile 1976, n. 1407) sembra orientata nel senso di «escludere che l'erede non convivente con il conduttore defunto, nell'assenza degli altri soggetti di cui all'art. 6 della legge dell'equo canone, possa subentrare nel contratto di locazione abitativa ai sensi dell'art. 1614 c.c., dovendo invece ritenersi che, in tal caso, la morte dell'originario inquilino costituisce causa di estinzione del rapporto, giacché, ove si ammettesse che nel rapporto possono subentrare *iure successionis* gli eredi non conviventi con il conduttore defunto, si dovrebbe ritenere che continui a durare nei confronti degli eredi il tipo diverso di contratto soggetto a disciplina codicistica (dato che, per presunzione di legge, l'immobile più non soddisfa, per gli stessi, la realizzazione dell'esigenza primaria abitativa)».

Verificata, dunque, la mancanza di qualsiasi nesso giuridico tra le due norme sopra citate, bisogna, nell'individuare la natura giuridica della successione della locazione, rifarsi ad altri parametri normativi di raffronto.

2. Orbene, è appena il caso di rilevare che la successione nel contratto di locazione di cui all'art. 6, primo comma, legge n. 392/78 è configurata come una vocazione anomala (cf. SANTORO-PASSARELLI, *Vocazione legale e vocazione testamentaria*, in *Riv. dir. civ.*, 1924; CARRARO, *La vocazione legittima nella successione*, Padova 1979; BIANCA, *Diritto civile, II, La famiglia e le successioni*, Milano 1981) che si discosta dai principi propri delle successioni legittime o per l'oggetto o per il soggetto beneficiario, vale a dire un legato *ex lege* e più precisamente un legato di contratto.

Si è ravvisato (CARRARO, *op. cit.*, 50), infatti, nell'art. 6, primo comma, legge citata, un'ipotesi di legato *ex lege*, e propriamente un legato di contratto, in quanto l'anomalia consiste non solo nella non appartenenza di tutti i successibili alle categorie previste dall'art. 565 c.c., ma anche dal fatto che, per succedere nel contratto, occorre

una particolare situazione e precisamente, per gli immobili adibiti ad uso di abitazione, la convivenza.

La figura del legato *ex lege* è contestata in dottrina. La teoria negatrice (v. *amplius* PUGLIATTI, *Dell'istituzione di erede e dei legati*, in *Comm. cod. civ.* a cura di D'Amelio e Finzi, Firenze 1941; MENGONI, *Successioni per causa di morte, Successioni legittime*, Milano 1973), infatti, osserva che il legislatore non prevede un istituto unitario, comprensivo sia del legato volontario che di quello legale, come è confermato dal fatto che la disciplina è limitata alla materia testamentaria (art. 588 c.c.). Il legato *ex lege*, dunque, sarebbe un termine improprio riferito alla successione legittima a titolo particolare.

La dottrina nettamente prevalente (GANZI, *La successione testamentaria*, Milano 1952; SANTORO-PASSARELLI, *Appunti sulle successioni legittime*, Roma 1930; MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, Milano 1965; BIANCA, *op. cit.*; CAPOZZI, *Successioni e Donazioni*, Milano 1982), in contrario, ammette la figura del legato *ex lege*, rilevando che non si può negare l'unità sostanziale dell'attribuzione sia nell'ipotesi di successione legittima a titolo particolare previste dal legislatore, sia in quelle che hanno origine nel testamento. La diversità del titolo (legge o testamento), quindi, nulla toglie e nulla aggiunge alla struttura, alla sostanza ed agli effetti dell'attribuzione *mortis causa* a titolo particolare.

A nostro avviso, la configurabilità della successione nella locazione come legato di contratto non appare condivisibile. Il problema, anzi, va inquadrato in maniera diversa, a seconda se il legato di contratto si riferisce al locatore oppure al conduttore. Per quanto riguarda la prima ipotesi, vale a dire il legato della cosa locata, *nulla quaestio* qualora il *de cuius* faccia a favore di determinata persona: questa, infatti, subentra nel rapporto locatizio come qualsiasi altro acquirente a titolo particolare ai sensi dell'art. 1599 c.c.

Più problematico, invero, appare il caso di legato da parte del conduttore, cioè del legato avente ad oggetto la sua posizione di avente diritto al godimento.

Infatti, in primo luogo, appare estremamente complicato, se non addirittura impossibile, una successione in senso tecnico a titolo particolare in un rapporto di carattere sinallagmatico; inoltre, in secondo luogo, il momento

causa (nella ipotesi di contratto di durata superiore ad un anno).

In tale ipotesi gli eredi succedono nel contratto ex art. 1614 c.c. per la durata e con le condizioni ivi previste, così come succedono a tutti i rapporti del loro dante causa, mentre, in quella

dell'art. 6 della legge n. 392/78, le persone indicate (non tutti necessariamente eredi) succedono nel contratto di locazione esclusivamente in virtù del disposto dell'art. 6, alla duplice condizione ivi contemplata.

La disposizione "speciale" che regola la mate-

---

genetico del legato di contratto si colloca sicuramente nell'ambito successorio essendo il legato di contratto contenuto nel testamento, od in un atto aventi i requisiti formali e sostanziali.

Non vi è dubbio, dunque, che il legato di contratto rientra nel contenuto tipico di testamento (cfr., in argomento, GIAMPICCOLO, *Il contenuto atipico del testamento*, Milano 1954, 57, 5). In altri termini, il legato di contratto non è identificabile con il legato *ex lege* né viceversa, e non costituisce neanche una sua derivazione, in quanto nel legato di contratto il titolo di acquisto del diritto da parte del legatario trova il suo fondamento nel testamento, mentre nel legato *ex lege* il titolo di acquisto è dato dalla legge medesima, nel senso che il richiamo che la legge fa alla posizione giuridica del defunto basta a far valere il titolo di acquisto del legato (v. sul punto, MESSINEO, *op. cit.*, 479-521).

Una volta, dunque, sgombrato il campo di indagine da ogni e qualsiasi confusione si deve ritenere che la successione nelle locazioni del coniuge, così come disciplinata dall'art. 6, primo comma, legge n. 392/78, dà luogo ad un'ipotesi di legato *ex lege* e non di legato di contratto. Bisogna a tal punto chiedersi se la successione nella locazione del coniuge dia luogo in ogni caso ad un legato *ex lege*, ovvero solo in ipotesi particolari.

3. Prima di risolvere il quesito innanzi esposto, bisogna individuare il contenuto e la portata giuridica dell'art. 180, secondo comma, c.c., in riferimento all'art. 6, primo comma, legge n. 392/78.

Orbene, il secondo comma dell'art. 180 stabilisce che: "Il compimento degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, nonché la stipula dei contratti con i quali si concedono o si acquistano diritti personali di godimento e la rappresentanza in giudizio per le relative azioni spettano congiuntamente ad entrambi i coniugi".

L'ampiezza di tale formulazione, invero, lascia alquanto disorientato l'interprete soprattutto in riferimento alla incidenza del regime della comunione legale sui rapporti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, con particolare riferimento, come vedremo, al contratto di locazione stipulato, come conduttore dell'immobile, da un solo coniuge.

La *ratio* della norma sembra di rendere entrambi i coniugi partecipi dello svolgimento degli atti relativi alla casa coniugale per evitare qualsiasi forma di prevaricazione di un coniuge nei confronti dell'altro, alla luce dell'importanza sociale e giuridica dell'abitazione per

la società coniugale e per la famiglia.

Un primo dubbio che sorge dalla lettura della citata norma è quello di comprendere per quale ragione il legislatore abbia richiesto la partecipazione di entrambi i coniugi per acquistare diritti personali di godimento, quando invece per acquistare diritti reali è sufficiente l'intervento di un solo coniuge (art. 177, lett. a, c.c.)

Per risolvere il problema, alcuni autori (SCHLESINGER, in *Commentario alla riforma del diritto di famiglia*, Padova 1977, 414; COMPORTI, *Gli acquisti dei coniugi in regime di comunione legale*, Padova, 65; nello stesso senso CORSI, *Il regime patrimoniale della famiglia*, Milano, 131, il quale riconoscendo che la individuazione di simili acquisti non è facile, ritiene che "occorre piuttosto pensare alla locazione del garage per auto comune, o simile"), partendo dalla premessa che l'art. 180 non può essere inteso nel senso di aver privato i coniugi che vivono in regime di comunione legale della capacità di stipulare autonomi contratti di locazione, hanno ritenuto che la norma si riferisce ai contratti con i quali si acquistano diritti di godimento per la comunione. Da altri (M. FINOCCHIARO, *La locazione di immobili urbani e nuovo diritto di famiglia*, in *Giust. civ.* 1977, IV, 137) è stato, invece, sostenuto che la norma in questione ha inteso evitare l'operatività dell'art. 186, lett. c), c.c., nel senso che l'attribuirebbe sempre e comunque natura personale all'obbligazione assunta da un coniuge da solo per l'acquisto di un diritto personale di godimento: da ciò conseguirebbe che l'annullabilità prevista dall'art. 184 c.c. per gli atti compiuti disgiuntamente dai coniugi in violazione dell'art. 180, secondo comma, non può applicarsi quando l'atto abbia ad oggetto l'acquisto di diritti personali di godimento, posto che, in questo caso, a differenza degli atti di gestione straordinaria del patrimonio comune, si tratta dell'acquisto di un diritto destinato a cadere in comunione ai sensi dell'art. 177, lett. a), c.c.

Queste tesi, comunque, non sembrano capaci di cogliere il significato ispiratore della previsione legislativa; infatti, distinguere l'ipotesi in cui il singolo coniuge acquista diritti personali di godimento di un bene della comunione dalla fattispecie in cui, invece, acquisti tali diritti per se stesso (e per la quale non varrebbero i limiti di cui all'art. 180, secondo comma, c.c.), presuppone che il singolo coniuge possa alternativamente perseguire un interesse proprio o comune a seconda che l'acquisto sia o meno relativo ad un bene della comunione; sicché l'altro coniuge non avrebbe alcuna legittimazione per

ria deroga alla "generale" che non può rimanere in vita, come sostenuto dal tribunale, in via sussidiaria, specie in vista delle connotazioni di natura pubblicistica e sociale che caratterizzano la legislazione speciale. Nella ipotesi di contratto a regime legale,

---

intervenire, ove tale collegamento non sussista.

Non sembra, invero, neanche condivisibile la tesi che rinviene un nesso di collegamento fra l'art. 180, secondo comma, e l'art. 186, lett. c), con la conseguenza che quest'ultima disposizione sarebbe inapplicabile agli obblighi derivanti da contratti di acquisto di diritti personali di godimento stipulati da un solo coniuge, rispondendo la comunione solo dei contratti stipulati congiuntamente dai coniugi.

A tale proposito, occorre considerare che l'obbligo del pagamento dei canoni rappresenta un aspetto logicamente distinto ed autonomo rispetto alla legittimazione alla stipulazione del contratto, sulla quale non influisce e dalla quale non può mutare la disciplina della responsabilità.

Forse, probabilmente, il collegamento con la previsione contenuta nella lett. c) dell'art. 186 potrebbe avere un senso ove si pervenga alla conclusione secondo cui, nella ipotesi di contratto stipulato da un coniuge soltanto, il diritto personale di godimento non rientri nell'oggetto della comunione legale (pret. Salerno, 23 gennaio 1979, in questa *Rassegna* 1979, 250), ma in tal modo si consentirebbe ad un coniuge, in contrasto con la regola generale posta dall'art. 177, lett. a), c.c. di escludere arbitrariamente un acquisto della comunione, solo che proceda disgiuntamente alla stipulazione del contratto (GIUSTI, *L'amministrazione dei beni della comunione legale*, Milano 1989, 102).

Il problema del chiarimento e della portata dell'art. 180, secondo comma, c.c., si pone, soprattutto, a prescindere dalla concessione dei diritti personali di godimento, con riferimento all'ipotesi di acquisto dei diritti medesimi. Il significato della norma, invero, vale a dire il reciproco consenso dei coniugi, ha infatti un senso solo in riferimento ad affari che rivestono una decisiva influenza sulla vita familiare.

Inteso, in tal senso, il significato della norma, bisogna ritenere che nel concetto di straordinaria amministrazione rientrano non solo gli atti che rivestono una certa importanza economica nell'ambito della comunione, bensì anche quegli atti che attengono alle decisioni di maggiore importanza per la famiglia, per cui appare logico riferire la previsione normativa ai contratti di locazione relativi all'abitazione familiare (in tal senso, soprattutto BARBIERA in *Tratt. dir. priv.* a cura di Pietro Rescigno, Torino 1982, 470; DE PAOLA-MACRI, *Il regime patrimoniale della famiglia*, Milano 1984, 172).

quale è quello di cui alla legge sull'equo canone n. 392/78, non può, difatti, ravvisarsi un rapporto negoziale trasferibile agli eredi, bensì un rapporto legale assoggettato a norme speciali per le quali la successione nel rapporto non è che l'attuazione di un diritto concesso a

Tale interpretazione — offerta nell'annotata decisione — è confermata indirettamente anche dalla previsione normativa dell'art. 6, primo comma, legge n. 392/78, quando richiede il presupposto della "convivenza", intesa quest'ultima come normale convivenza stabile di abitare nella casa familiare, quale sede della residenza della famiglia (conformemente sul punto anche la Relazione Ministeriale 11 maggio 1979 alla legge 27 luglio 1978, n. 392)

4. Non vale in contrario obiettare in riferimento al significato che abbiamo dato al secondo comma dell'art. 180 c.c. che esiste per tutti i coniugi, indipendentemente dal regime patrimoniale prescelto, l'obbligo di concordare l'indirizzo generale del ménage e la residenza familiare e che sarebbe contraddittorio prevedere che un coniuge senza l'intervento dell'altro, possa acquistare un immobile con l'intenzione di adibirlo a residenza familiare e proibire, allo stesso, di concludere un più modesto e meno impegnativo contratto di locazione (così A. e M. FINOCCHIARO, *Diritto di famiglia*, Milano 1984, 1045).

Innanzitutto, bisogna ribadire che la determinazione del contenuto e della distinzione dell'attività di amministrazione dei beni della comunione legale non può essere ricavata solamente mediante l'esame della normativa di settore, ma anche attraverso un continuo collegamento sistematico con i principi direttivi dei rapporti personali e patrimoniali dei coniugi e con le soluzioni adottate al governo della famiglia nella unitarietà dell'ordinamento giuridico.

Ritenere, dunque, che la stipulazione del contratto di locazione relativo all'abitazione familiare necessita del consenso di entrambi i coniugi, evidenzia che il potere di amministrazione si fonda sullo stesso schema organizzativo che mira a competere l'interesse unitario della famiglia con l'interesse individuale dei singoli coniugi, tanto è vero che a seguito della riforma del diritto di famiglia al concetto di "casa familiare" deve attribuire un punto di contatto tra regime di contribuzione e regime dei beni.

D'altro canto, la soluzione prospettata non sembra essere in contrasto con la regola dell'acquisto disgiunto di cui all'art. 177, lett. a), c.c. ed applicabile pure all'ipotesi in cui un coniuge abbia da solo acquistato un immobile (senza utilizzare od investire beni già facenti parte del patrimonio comune), per adibirlo a residenza familiare. In tal caso, il diritto di partecipazione del coniuge

protezione della continuazione di un determinato stato di fatto volontario, quale è quello della convivenza.

Nell'erede convivente nasce il diritto in conseguenza del duplice requisito richiesto dove la qualità di erede non è così esclusiva, potendo

anche mancare, come avviene nella ipotesi di successione nel contratto a favore dell'affine convivente.

Se manca l'uno o l'altro dei due requisiti il rapporto di locazione si estingue, perché il diritto alla continuazione del rapporto locatizio

---

all'acquisto esclude la responsabilità del patrimonio comune.

Sostenere, in conclusione, che il secondo comma dell'art. 180 c.c. fa esclusivamente riferimento alla ipotesi in cui per l'acquisto vengono impiegati cespiti già oggetto della comunione significa svuotare di ogni contenuto la previsione normativa, in quanto nella generalità dei casi il denaro impiegato per il pagamento dei canoni non è denaro oggetto di comunione, ma costituisce il provento dell'attività separata dei coniugi ed oggetto a comunione de residuo.

5. Una volta, dunque, chiariti la portata ed il significato della norma di cui al secondo comma dell'art. 180 c.c., è possibile individuare, di conseguenza, la natura giuridica della successione nella locazione del coniuge e degli altri eredi e risolvere il quesito, in riferimento anche alla considerazione che la norma di cui all'art. 6, primo comma, legge n. 392/78 è espressione del più generale principio di tutela del nucleo familiare contenuto nel nostro ordinamento giuridico.

Orbene, da tutte le considerazioni che precedono, si evince che il fenomeno della successione nella locazione ha un duplice significato, tanto da alternare la natura giuridica del fenomeno stesso.

In particolare, per il coniuge, nell'ipotesi di acquisto congiunto di un diritto personale di godimento in regime di comunione legale dei beni, di cui al secondo comma dell'art. 180 c.c., l'art. 6, primo comma, della legge n. 392/78, in riferimento alla successione nel contratto di locazione del coniuge, non ha alcun significato e non può considerarsi, quindi, un legato *ex lege*.

Nel caso, infatti, che uno dei coniugi conduttori venga meno per causa di morte, l'altro coniuge che ha partecipato alla conclusione del contratto non succede nel contratto stesso, ai sensi dell'art. 6, primo comma, citata legge, per la evidente ragione che egli è già parte sostanziale del contratto di locazione.

Se, come sembra, la portata giuridica del primo comma dell'art. 6 legge n. 392/78, relativamente alla posizione del coniuge, non trova l'applicazione nel regime di comunione legale ogni qualvolta i coniugi abbiano congiuntamente partecipato all'acquisto di un diritto personale di godimento (art. 180, secondo comma), l'articolo in esame invece trova applicazione in ipotesi diverse.

Innanzitutto, la successione nella locazione del coniuge trova applicazione, ancorché in regime di comunione

legale, nell'ipotesi in cui il contratto di locazione dell'abitazione coniugale sia stato stipulato da un solo coniuge, per cui l'altro se non agisca per l'annullabilità della stipulazione effettuata senza il suo consenso (art. 184 c.c.) succederà in caso di morte del conduttore ai sensi del primo comma dell'art. 6 legge n. 392/78 (cfr.: Cass. 24 febbraio 1986, n. 1136, in questa *Rassegna* 1986, 249, la quale ritiene che nell'ipotesi di coniuge pretermesso di cui al secondo comma dell'art. 180 non comporta l'ingresso automatico dello stesso nel contratto di locazione stipulato dall'altro coniuge, ma solo il diritto di ottenere l'annullamento del contratto o di convalidarlo acquistando, in questo secondo caso, la qualità di parte del rapporto contrattuale).

Il coniuge superstite, infine, succederà anche nell'ipotesi in cui vi è stato, tra i coniugi stessi, un regime di separazione dei beni, in quanto è da ritenersi che la conclusione di un contratto di acquisto di un diritto personale di godimento, nella fattispecie un rapporto locativo, abbia natura personale.

Tale interpretazione sembra confortata anche dal dato letterale dell'art. 6, primo comma, in quanto sarebbe stato superfluo indicare tra i successibili il coniuge ancorché lo stesso sia in ogni caso chiamato all'eredità (v., in tal senso, CATTANEO, *Vocazione necessaria*, Padova, 467). In altri termini, il legislatore, indicando espressamente il "coniuge" tra i soggetti che possono succedere nella locazione in caso di decesso del conduttore, non facendolo rientrare genericamente negli "eredi" del conduttore medesimo, ha voluto ribadire che, concorrendo il requisito della convivenza abituale, il coniuge è chiamato a succedere nel rapporto di locazione indipendentemente dalla qualità di erede, vale a dire in tutte quelle ipotesi innanzi indicate.

È solo in quelle ipotesi, quindi, che appare configurabile la successione nel contratto di locazione del coniuge come legato *ex lege* e non, quindi, in conclusione, nella ipotesi di partecipazione diretta, in regime di comunione legale dei beni, alla stipula del contratto di locazione, nel qual caso è da considerare parte del rapporto contrattuale, per cui nessuna conseguenza giuridica può derivargli dal decesso dell'altro conduttore.

Se ciò vale per il coniuge, a maggior ragione deve estendersi agli altri eredi soltanto nell'ipotesi di convivenza al momento del verificarsi del decesso e, quindi, della successione nel contratto di locazione.

Francesco della Ventura

non si proietta negli eredi come tali, ma esige la sussistenza del fatto costitutivo della convivenza abituale con il conduttore.

La giurisprudenza della Suprema Corte ha seguito tale indirizzo sin dalle prime analoghe normative di cui alla legge n. 253/50, che è stata riproposta, sul punto, in quella vigente (Cass., sez. III, 14 giugno 1962, n. 1485, in *Giust. civ.* 1963, 634).

In aderenza alle considerazioni fatte la domanda dell'INPDAI deve essere accolta e deve, pertanto, ordinarsi il rilascio alla data di mesi sei da quella della pubblicazione della presente sentenza ai sensi dell'art. 56 della legge 392/78.

Il Quintiliani Elio deve essere condannato anche al pagamento dei canoni maturati fino alla

data dell'effettivo rilascio, a titolo di occupazione abusiva, nella misura richiesta di L. 116.611, oltre al rimborso degli oneri accessori e con adeguamento Istat.

Ai sensi dell'art. 4 del contratto di locazione intercorso tra le parti originarie, l'INPDAI avrà diritto di ritenere la somma di L. 349.833 a suo tempo versata dalla Cugini a titolo di deposito cauzionale, stante la ritardata consegna dei locali.

Nessuna pronuncia di condanna può essere emessa nei confronti degli altri appellati contumaci i quali sono estranei alla detenzione dell'immobile.

La peculiarità della materia giustifica la compensazione totale delle spese di questo grado di giudizio (*omissis*).