

RIVISTA
DI
DIRITTO CIVILE

ANNO XXXVI - 1990
PARTE SECONDA

PADOVA - CEDAM

SUCCESSIONE NELLA LOCAZIONE DEL CONIUGE, LEGATO DI CONTRATTO E COMUNIONE LEGALE

SOMMARIO: 1. Premessa e collegamento normativo. — 2. *Legato ex lege* e legato di contratto. — 3. Acquisti di diritti personali di godimento e comunione legale. — 4. *Segue*: orientamenti in contrasto con la soluzione adottata del concetto di acquisti di diritti personale di godimento ai sensi del comma 2° dell'art. 180 c.c. — 5. Successione del coniuge nella locazione e legato *ex lege*.

1. — L'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, c.d. dell'equo canone, prevede alcune ipotesi al verificarsi delle quali si realizza il fenomeno della successione nel contratto di locazione. La nostra indagine si limiterà all'esame del primo comma del citato articolo e, in particolare, alla successione del coniuge, il quale prevede: « 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, comma primo, 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 oggetto del nostro studio trova un riferimento normativo nell'art. 1614 c.c. (Morte dell'inquilino).

Il collegamento tra le due normative offre materia ad ampie discussioni.

Alcuni autori ⁽¹⁾, infatti, ritengono che tra le due normative non sussista alcun collegamento, per cui, se alla morte del conduttore non vi siano soggetti legittimati a succedere, il contratto non subisce modificazioni di regime giuridico e, per presunzione di legge, viene meno *ipso iure*.

A tale tesi, in contrario si obietta ⁽²⁾ che qualora non si realizzino 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 la facoltà di recesso loro riconosciuta dall'art. 1614 c.c.

⁽¹⁾ Vedi sul punto TRIFONE, nel *Trattato di dir. priv.* a cura di Rescigno, Torino, 1984, vol. 11, p. 513.

⁽²⁾ Bozzi, *Commento, sub art. 6*, in AA.Vv., *Equo canone* (Le nuove leggi civili), Padova, 1980, p. 55; COSENTINO-VITUCCI, *Le locazioni dopo le riforme del 1978-1985*, Torino, 1986, p. 355.

La giurisprudenza ⁽³⁾ 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 la morte dell'originario inquilino costituisca causa di estinzione del rapporto, giacché, ove si ammettesse che nel rapporto possono subentrare *iure successio- nis* 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 nesso giuridico tra le due norme sopra citate, dovremo, nell'individuare la natura giuridica della successione nella locazione, rifarci 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, comma primo, legge n. 392/78 è configurata come una vocazione anomala ⁽⁴⁾, vale a dire un legato *ex lege* e più precisamente un legato di contratto.

Si è ravvisato ⁽⁵⁾, infatti, nell'art. 6, comma primo, 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 peraltro contestata.

La teoria negatrice ⁽⁶⁾, infatti, osserva che il legislatore non prevede un istituto unitario, comprensivo sia del legato volontario sia 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 ⁽⁷⁾, in contrario, ammette la figura del

⁽³⁾ Cfr. Pret. Salerno, 30 novembre 1984, in *Giur. it.*, 1986, I, 2, c. 622 e in *Rass. equo canone*, 1986, p. 234; ancora Cass., 19 novembre 1987, n. 8504, Cass., 21 aprile 1976, n. 1407.

⁽⁴⁾ Parte della dottrina (cfr. SANTORO-PASSARELLI, *Vocazione legale e vocazione testamentaria*, in *Riv. dir. civ.*, 1942; CARRARO, *La vocazione legittima nella successione*, Padova, 1979; BIANCA, *Diritto civile*, II, Milano, 1981) definisce anomale quelle vocazioni che si discostano dai principi propri delle successioni legittime o per l'oggetto o per il soggetto beneficiario.

⁽⁵⁾ CARRARO, *op. cit.*, p. 50.

⁽⁶⁾ Vedi *amplius* PUGLIATTI, *Dell'istituzione di erede e dei legati*, Firenze, 1941, nel *Codice civile - Commentario* diretto da d'Amelio e Finzi, *Libro delle successioni*, sub art. 457; MENGONI, *Successioni per causa di morte, Successione legittime*³, Milano, 1983.

⁽⁷⁾ GANGI, *La successione testamentaria*, Milano, 1952; SANTORO-PASSARELLI, *Appunti*

legato *ex lege*, rilevando che non si può negare l'unità sostanziale dell'attribuzione sia nelle 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 e 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, secondo che 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* lo 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 problematica, invero, appare la valutazione giuridica del legato da parte del conduttore, cioè del legato che più direttamente interessa questa ricerca, avente ad oggetto la sua posizione di avente diritto al godimento.

Infatti, appare estremamente complicata la successione in senso tecnico a titolo particolare in un rapporto di carattere sinallagmatico; inoltre, il momento genetico del legato di contratto si colloca sicuramente nell'ambito successorio essendo il legato di contratto contenuto nel testamento, in un atto aventi i requisiti formali e sostanziali.

Il legato di contratto rientra nel contenuto normale del testamento⁽⁸⁾. In altri termini, il legato di contratto non è identificabile con il legato *ex lege*, 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⁽⁸⁾.

Una volta, dunque, sgombrato il campo di indagine da possibili confusioni, si deve ritenere che la successione nella locazione del coniuge, così come disciplinata dall'art. 6, comma primo, legge n. 392/78, dà luogo ad un'ipotesi di legato *ex lege* e non di legato di contratto.

Bisogna allora chiedersi se la successione nella locazione del coniuge dia luogo in ogni caso a un legato *ex lege*, ovvero solo in ipotesi particolari.

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

sulle successioni legittime, Roma, 1930; MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, Milano, 1965; BIANCA, *Diritto civile*, II; CAPOZZI, *Successioni e Donazioni*, Milano, 1982; vedi ampia trattazione in argomento nel volume di BONILINI, *Autonomia testamentaria e legato*, Milano, 1990.

⁽⁸⁾ Cfr. in argomento, oltre al citato Bonilini, GIAMPICCOLO, *Il contenuto atipico del testamento*, Milano, 1954, p. 5.

Il comma secondo 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 l'interprete alquanto disorientato soprattutto in riferimento all'incidenza del regime della comunione legale sui rapporti di locazione di immobili urbani adibiti a uso abitativo, con particolare riferimento, come vedremo, al contratto di locazione stipulato, come conduttore dell'immobile, da un solo coniuge.

La *ratio* della norma sembrerebbe nel senso di rendere entrambi i coniugi partecipi dello svolgimento degli atti relativi alla casa coniugale per evitare qualsiasi forma di prevaricazione dell'un coniuge nei confronti dell'altro, tenendo conto dell'importanza sociale e giuridica dell'abitazione per la società coniugale e per la famiglia.

Un primo dubbio che sorge dalla lettura della norma è 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 ⁽⁹⁾, 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 riferisca ai contratti con i quali si acquistano diritti di godimento per la comunione.

Da altri ⁽¹⁰⁾ è stato, invece, sostenuto che la norma in questione ha inteso evitare l'operatività dell'art. 186, lett. c, c.c., nel senso che attribuirebbe sempre e comunque natura personale all'obbligazione assunta da un coniuge da solo per l'acquisto di un diritto personale di godimento: ne conseguirebbe che l'annullabilità prevista dall'art. 184 c.c. per gli atti compiuti disgiuntamente dai coniugi in violazione dell'art. 180, comma secondo, non potrebbe 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 atte a cogliere il significato ispiratore della previsione legislativa; infatti, distinguere l'ipotesi in cui il singolo coniuge acquisti diritti personali di godimento di un bene della

⁽⁹⁾ Vedi sul punto in questione MESSINEO, *op. cit.*, pp. 497-521.

⁽¹⁰⁾ Così SCHLESINGER, nel *Commentario alla riforma del diritto di famiglia*, Padova, 1977, p. 414; COMPORI, *Gli acquisti dei coniugi in regime di comunione legale*, Padova, p. 65; nello stesso senso CORSI, *Il regime patrimoniale della famiglia*, Milano, p. 131, il quale riconoscendo che l'individuazione di simili acquisti non è facile, ritiene che « occorre piuttosto pensare alla locazione del garage per l'auto comune, o simile ».

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, comma secondo, c.c.), presuppone che il singolo coniuge possa alternativamente perseguire un interesse proprio o comune secondo che l'acquisto sia o meno relativo ad un bene della comunione; sicché l'altro coniuge non avrebbe alcuna legittimazione per intervenire, ove tale collegamento non sussista.

Neppure, invero, sembra accettabile la tesi che rinviene un nesso di collegamento fra l'art. 180, comma secondo, 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.

Infatti l'obbligo del pagamento dei canoni rappresenta un aspetto ragionevolmente distinto e autonomo rispetto alla legittimazione alla stipulazione del contratto, sulla quale non influisce e dalla quale non può mutare la disciplina della responsabilità.

Forse, il collegamento con la previsione contenuta nella lett. c dell'art. 186 potrebbe avere un senso ove si accettasse la conclusione secondo cui, nell'ipotesi di contratto stipulato da un coniuge soltanto, il diritto personale di godimento non rientrerebbe nell'oggetto della comunione legale⁽¹¹⁾; ma in tal modo si consentirebbe a un coniuge, in contrasto con la regola generale dell'art. 177, lett. a, di escludere arbitrariamente un acquisto dalla comunione, solo che proceda disgiuntamente alla stipulazione del contratto⁽¹²⁾.

Il problema del chiarimento e della portata dell'art. 180, comma secondo, 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 rivestano un decisivo rilievo nella 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 comprendere nella previsione normativa i contratti di locazione relativi all'abitazione familiare⁽¹³⁾.

Tale interpretazione è confermata indirettamente anche dalla previsione normativa dell'art. 6, comma primo, legge n. 392/78 quando richiede il presupposto della « convivenza », intesa quest'ultima come normale conviven-

⁽¹¹⁾ M. FINOCCHIARO, *Locazione di immobili urbani e nuovo diritto di famiglia*, in *Giust. civ.*, 1977, IV, p. 137.

⁽¹²⁾ Così Pret. Salerno, 23 gennaio 1979, in *Rass. equo canone*, 1979, p. 250.

⁽¹³⁾ GIUSTI, *L'amministrazione dei beni della comunione legale*, Milano, 1989, p. 102.

za stabile nella casa familiare, quale sede della residenza della famiglia ⁽¹⁴⁾.

4. — Non vale in contrario obiettare in riferimento al significato che abbiamo dato al comma secondo 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 ⁽¹⁵⁾.

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 accolte in tema di governo della famiglia nella unitarietà dell'ordinamento.

Ritenere, dunque, che la stipulazione del contratto di locazione relativo all'abitazione familiare richieda il consenso di entrambi i coniugi, chiarisce che il potere di amministrazione si fonda sullo stesso schema organizzativo che mira a contemperare 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 » debesi riconoscere materia 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 o investire beni già facenti parte del patrimonio comune), per adibirlo a residenza familiare.

In tal caso, infatti, il diritto di partecipazione del coniuge all'acquisto esclude la responsabilità del patrimonio comune. Sostenere, in conclusione, che il comma secondo dell'art. 180 c.c. fa esclusivamente riferimento all'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 e oggetto semmai della comunione *de residuo*.

5. — Una volta, dunque, chiariti la portata e il significato della norma di

⁽¹⁴⁾ In tal senso soprattutto BARBIERA, nel *Trattato di dir. priv.* a cura di Pietro Rescigno, Torino, 1982, p. 470; DE PAOLA-MACRÌ, *Il regime patrimoniale della famiglia*, Milano, 1984, p. 172.

⁽¹⁵⁾ Conformemente sul punto anche la Relazione ministeriale 11 maggio 1979 alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

cui al comma secondo dell'art. 180 c.c., è possibile individuare, di conseguenza, la natura giuridica della successione nella locazione del coniuge, e risolvere il quesito esposto, in riferimento anche alla considerazione che la norma di cui all'art. 6, comma primo, della legge 392/78 è espressione del più generale principio di tutela del nucleo familiare seguito nel nostro ordinamento.

Orbene, da tutte le considerazioni svolte, si evince che il fenomeno della successione nella locazione del coniuge ha un duplice significato, che si ripercuote sulla stessa natura giuridica del fenomeno.

Invero, nell'ipotesi di acquisto congiunto di un diritto personale di godimento in regime di comunione legale dei beni, di cui al comma secondo dell'art. 180 c.c., l'art. 6, comma primo, della legge n. 392/78, in riferimento alla successione nel contratto di locazione del coniuge, non ha alcun significato e non può, quindi, tradursi in un legato *ex lege*. Nel caso, infatti, che uno dei coniugi conduttore 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, comma primo, citata legge, per la evidente ragione che egli è già parte sostanziale del contratto di locazione.

Se, come sembra, la portata giuridica del comma primo dell'art. 6 legge n. 392/78, relativamente alla posizione del coniuge, non trova applicazione nel regime di comunione legale ogni qualvolta i coniugi abbiano congiuntamente partecipato all'acquisto di un diritto personale di godimento (art. 180, comma 2°), 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 comma primo dell'art. 6 legge n. 392/78 ⁽¹⁶⁾.

Il coniuge superstite, infine, succederà anche nell'ipotesi in cui sussistesse, tra i coniugi stessi, un regime di separazione dei beni, in quanto è da ritenere 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, comma primo, in quanto sarebbe stato superfluo indicare tra i successibili il coniuge ancorché lo stesso sia in ogni caso chiamato all'eredità ⁽¹⁷⁾.

In altri termini, il legislatore indicando espressamente il « coniuge » tra i soggetti che hanno diritto di succedere nella locazione in caso di decesso del conduttore, non facendolo rientrare genericamente negli « eredi » del condut-

⁽¹⁶⁾ Così A. e M. FINOCCHIARO, *Diritto di famiglia*, Milano, 1984, p. 1045.

⁽¹⁷⁾ Cfr. Cass. n. 1136/86, la quale ha deciso che l'ipotesi di coniuge pretermesso di cui al comma secondo 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.

tore 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 anche, quindi, nell'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.

FRANCESCO DELLA VENTURA
Dottorando di ricerca