

GIUSTIZIA CIVILE

RIVISTA MENSILE DI GIURISPRUDENZA

DIRETTORE

Mario STELLA RICHTER

CONDIRETTORE

Vittorio SGROI

COMITATO DI DIREZIONE

Franco BILE - Francesco CAPOTORTI - Floriano d'ALESSANDRO
Giovanni GIACOBBE - Natalino IRTI - Andrea LUGO
Giuseppe PERA - Nicola PICARDI - Paolo STELLA RICHTER

Si segnalano all'attenzione del lettore

- C. cost., 23 maggio 1990 n. 268, *sulla efficacia preclusiva nei confronti del giudice a quo della sentenza interpretativa di rigetto* pag. 2232
- C. cost., 12 aprile 1990 n. 184, *sulla illegittimità costituzionale dell'art. 565 c.c. nella parte in cui non prevede la possibilità di successione tra fratelli e sorelle naturali* pag. 2240
- Cass., 10 settembre 1990 n. 9309, *sul diritto del divorziato alla pensione di reversibilità, in caso di morte dell'altro coniuge, anche se egli non sia titolare di un assegno di divorzio* pag. 2253
- Cass., 22 giugno 1990 n. 6278, *in tema di responsabilità di amministratori e sindaci di società di capitali* pag. 2265



GIUFFRÈ EDITORE

OTTOBRE

SOMMARIO: 1. Premessa e collegamento normativo. — 2. Legato *ex lege* e legato di contratto: differenze. — 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 personali 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 l. 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. La norma 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, è quello di individuare la natura giuridica del fenomeno in esame e rilevarne le conseguenze pratiche.

Il presupposto di operatività dell'art. 6, comma 1, 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) (1).

Il collegamento tra le due normative è ampiamente discusso in dottrina e in giurisprudenza.

Alcuni autori (2), 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 (3) che qualora non si realizzano i presupposti di cui all'art. 6 legge n. 392 del 1978, 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.

(1) L'articolo così recita: « Nel caso di morte dell'inquilino, se la locazione deve ancora durare per più di un anno ed è stata vietata la sublocazione, gli eredi possono recedere dal contratto entro tre mesi dalla morte.

Il recesso si deve esercitare mediante disdetta comunicata con preavviso non inferiore a tre mesi ».

(2) Vedi sul punto TRIFONE, in *Trattato di diritto privato* diretto da RESCIGNO, Torino 1984, 513.

(3) BOZZI, commento *sub* art. 6, in AA.VV., *Equo canone*, Padova 1980, 55; COSENTINO-VITUCCI, *Le locazioni dopo le riforme del 1978-1985*, Torino 1986, 355.

Sulla tematica la giurisprudenza (4) 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).

Verificato, dunque, la mancanza di qualsiasi nesso giuridico tra le due norme sopra citate, bisogna nell'individuare la natura giuridica della successione nella 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, comma 1 legge n. 392 del 1978 è configurata come una vocazione anomala (5), vale a dire un legato *ex lege* e più precisamente un legato di contratto.

Si è ravvisato (6), infatti, nell'art. 6, comma 1, 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 (7), 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 (8), 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.

(4) Cfr. Pret. Salerno 30 novembre 1984, *Giur. it.* 1986, I, 2, 622; *Rass. equo canone* 1986, 234; ancora Cass. 19 novembre 1987 n. 8504, *Giust. civ. Mass.* 1987; Cass. 21 aprile 1976 n. 1407, *ivi* 1976.

(5) Una 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. *La famiglia e le successioni*, Milano 1981) definisce anomale quelle vocazioni che si discostano dai principi propri delle successioni legittime o per l'oggetto o per il soggetto beneficiario.

(6) CARRARO, *op. cit.*, 50.

(7) Vedi *amplius* PUGLIATTI, *Dell'istituzione di erede e dei legati*, in *Commentario al codice civile* a cura di D'AMELIO e FINZI, Firenze 1941; MENGONI, *Successioni per causa di morte, Successioni legittime*, Milano 1973.

(8) GANGI, *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.

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* 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 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 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 del testamento (9). 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 (10).

Una volta, dunque, sgombrato il campo di indagine da ogni e qualsiasi confusione si deve ritenere che la successione nella locazione del coniuge, così come disciplinata dall'art. 6, comma 1 legge n. 392 del 1978, 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, comma 2 c.c. in riferimento all'art. 6, comma 1 legge n. 392 del 1978.

Orbene, il comma 2 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

(9) Cfr. in argomento GIAMPICCOLO, *Il contenuto atipico del testamento*, Milano 1954, 5.

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

acquistare diritti reali è sufficiente l'intervento di un solo coniuge (art. 177 lett. a c.c.).

Per risolvere il problema, alcuni autori (11), 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 (12) 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: da ciò conseguirebbe che l'annullabilità prevista dall'art. 184 c.c. per gli atti compiuti disgiuntamente dai coniugi, in violazione dell'art. 180, comma 2, 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 acquisti 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, comma 2 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 intervenire, ove tale collegamento non sussista,

Non sembra, invero, neanche condivisibile la tesi che rinviene un nesso di collegamento fra l'art. 180, comma 2, 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 mutuare 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, nell'ipotesi di contratto stipulato da un coniuge soltanto, il diritto personale di godimento non rientri nell'oggetto della comunione legale (13), 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 dalla comunione, solo che proceda disgiuntamente alla stipulazione del contratto (14).

(11) Così SCHLESINGER, in *Commentario alla riforma del diritto di famiglia* a cura di CARRARO, OPPO, TRABUCCHI, Padova 1977, 414; COMPORI, *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 l'individuazione di simili acquisti non è facile, ritiene che « occorre piuttosto pensare alla locazione del garage per l'auto comune, o simile ».

(12) M. FINOCCHIARO, *Locazione di immobili urbani e nuovo diritto di famiglia*, in questa *Rivista* 1977, IV, 137.

(13) Pret. Salerno 23 gennaio 1979, *Rass. equo canone* 1979, 250.

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

Il problema del chiarimento e della portata dell'art. 180, comma 2 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 (15).

Tale interpretazione è confermata indirettamente anche dalla previsione normativa dell'art. 6, comma 2 legge n. 392 del 1978 quando richiede il presupposto della « convivenza », intesa quest'ultima come normale convivenza stabile di abitare nella casa familiare, quale sede della residenza della famiglia (16).

4. Non vale in contrario obiettare in riferimento al significato che abbiamo dato al comma 2 dell'art. 180 c.c. che esiste per tutti i coniugi, indipendentemente dal regime patrimoniale prescelto, l'obbligo di concordare l'indirizzo generale del menage 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 (17).

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 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 » 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, infatti, il diritto di partecipazione del coniuge all'acquisto esclude la responsabilità del patrimonio comune.

(15) In tal senso soprattutto BARBIERA, in *Trattato di diritto privato* diretto da RESCIGNO, cit., 1982, 470; DE PAOLA - MACRÌ, *Il regime patrimoniale della famiglia*, Milano 1984, 172.

(16) Conformemente sul punto anche la Relazione Ministeriale 11 maggio 1979 alla l. 27 luglio 1978 n. 392.

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

Sostenere, in conclusione, che il comma 2 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 di 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, chiarito la portata ed il significato della norma di cui al comma 2 dell'art. 180 c.c., è possibile individuare, di conseguenza, la natura giuridica della successione nella locazione del coniuge e risolvere il quesito innanzi esposto, in riferimento anche alla considerazione che la norma di cui all'art. 6, comma 1 legge n. 392 del 1978 è espressione del più generale principio di tutela del nucleo familiare contenuto nel nostro ordinamento giuridico.

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

Invero, nell'ipotesi di acquisto congiunto di un diritto personale di godimento in regime di comunione legale dei beni, di cui al comma 2 dell'art. 180 c.c., l'art. 6, comma 1 della legge n. 392 del 1978, in riferimento alla successione nel contratto di locazione del coniuge, non ha nessun significato e non può considerarsi, quindi, 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 1 citata legge, per la evidente ragione che egli è già parte sostanziale del contratto di locazione.

Se, come sembra, la portata giuridica del comma 1 dell'art. 6 legge n. 392 del 1978, 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. 190, 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 1 dell'art. 6 legge n. 392 del 1978 (18).

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, comma 1, in quanto sarebbe stato superfluo indicare tra i successibili il coniuge ancorché lo stesso sia in ogni caso chiamato all'eredità (19).

In altri termini, il legislatore indicando espressamente il « coniuge » tra i soggetti che possono succedere nella locazione in caso di decesso del conduttore, non

(18) Cfr. Cass. 24 febbraio 1986 n. 113, *Giust. civ. Mass.* 1986, la quale ritiene che nell'ipotesi di coniuge pretermesso di cui al comma 2 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.

(19) Vedi in tal senso CATTANEO, *Vocazione necessaria*, Padova, 467.

facendo 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, 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