



Mercoledì 04/07/2012

Separazione e divorzio: subentro nel contratto di locazione

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

L'assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi determina la successione ("subentro") del coniuge assegnatario nel contratto di locazione.

Nell'ambito della separazione e del divorzio, il giudice, in presenza di figli conviventi, assegna la casa familiare ad uno dei coniugi (e precisamente al coniuge affidatario dei figli).

Cosa succede se la casa familiare è in locazione?

L'assegnazione determina una cessione ex lege del contratto di locazione a favore del coniuge assegnatario che succede, pertanto, nella posizione di conduttore della casa coniugale.

Conseguentemente cessa il rapporto di locazione in capo all'altro coniuge (Cassazione, sentenza del 21 gennaio 2011, n. 1423).

Questa successione nel contratto avviene automaticamente, perchè così prevede l'articolo 6, comma 2, della Legge n. 392/78, secondo cui:

"In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi.

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.

In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così con venuto".

Il subentro nel contratto in favore del coniuge assegnatario è del tutto indipendente dalla conoscenza che ne possa avere il locatore (Cassazione, sentenza del 10 ottobre 1997, n. 9868; Tribunale di Reggio Emilia, sentenza del 21 gennaio 2002, n. 160).

Assegnazione della casa familiare ed intimazione di sfratto

L'assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi, comporta quanto segue.

In primo luogo, lo sfratto deve essere intimato al coniuge assegnatario e non nei confronti del vecchio conduttore.

Qualora il locatore agisca nei confronti del vecchio conduttore, perchè ad esempio non sa nulla dell'avvenuta separazione e assegnazione della casa all'altro coniuge, rischia di vedersi eccepita la carenza di legittimazione passiva da parte del vecchio conduttore.

D'altra parte, il coniuge assegnatario potrebbe a sua volta opporsi all'esecuzione dello sfratto intimato all'altro coniuge.



In che modo?

La giurisprudenza gli riconosce le seguenti possibilità:

- intervento nella procedura di sfratto;
- opposizione all'esecuzione ex articolo 615 del Codice di procedura civile;
- opposizione di terzo ex articolo 404 del Codice di procedura civile contro l'ordinanza di convalida dello sfratto pronunciata nei confronti dell'altro coniuge. Può contestualmente presentare un'istanza di sospensione dell'esecuzione, ex articoli 407 e 303 del Codice di procedura civile (Corte Costituzionale, sentenza n. 167/1984; n. 237/1985; n. 192/1995);
- azione di accertamento del diritto abitativo.

Coppie di fatto e subentro nel contratto di locazione

La tutela prevista dalla legge in materia di locazioni a favore delle coppie sposate è riconosciuta in alcuni casi anche alle coppie di fatto, ossia a persone stabilmente conviventi, unite da un vincolo affettivo ma non sposate.

In particolare è stato ammesso dalla giurisprudenza il "subentro" nel contratto di locazione così come previsto in caso di separazione o divorzio delle coppie sposate, ai sensi dell'articolo 6 della Legge n. 392/78.

Il subentro avviene nelle seguenti ipotesi:

- in caso di morte del convivente (Corte Costituzionale, sentenza n. 404/1988);
- in caso di cessazione della convivenza, a condizione che sia nata prole. In presenza di figli, infatti, il diritto del proprietario è recessivo di fronte al superiore interesse della prole (Corte Costituzionale, sentenza n. 404/1988).

Il convivente può quindi opporsi all'esecuzione dello sfratto intimato nei confronti dell'ex compagno con gli stessi rimedi previsti per il coniuge separato (o divorziato) assegnatario della casa familiare.

Naturalmente, non essendoci il vincolo matrimoniale, dovrà dimostrare la stabile convivenza.

Al riguardo la giurisprudenza richiede che il rapporto sia stabile, abituale e risalente nel tempo e che tali requisiti sussistano alla data del decesso o della rottura della relazione.

di Antonella Pedone

Fonte: www.aduc.it