

## **Successione nel contratto di locazione e rapporti con il condominio**

La morte del proprietario dell'appartamento concesso in locazione è una situazione un po' singolare se si pensa che, al contrario, la legge – nello specifico la legge n. 392/78 – e la giurisprudenza costituzionale – leggasi Corte Cost. sent. 7 aprile 1988, n. 404 – hanno disciplinato in modo chiaro e preciso le ipotesi di successione nel contratto di locazione per:

- a) morte del conduttore;
- b) ipotesi di **separazione e divorzio**;
- c) ipotesi di morte e separazioni nell'ambito delle **convivenze more uxorio** con prole.

Proprio alla giurisprudenza bisogna riferirsi nel caso in questione.

Prima di farlo cerchiamo di comprendere il panorama normativo nel quale ci muoviamo.

Il **contratto**, dice la legge (art. 1321 c.c.), è quell'accordo intercorso tra due o più persone per costituire, modificare o estinguere dei rapporti giuridici.

In questo contesto il **contratto di locazione** è quell'accordo che prevede il godimento di un bene (mobile o immobile) a fronte del pagamento di un prezzo (il canone).

I contratti, afferma il codice civile (art. 1372), hanno forza di legge tra le parti e non producono effetto rispetto ai terzi se non nei casi previsti dalla legge.

Il contratto di locazione, quindi, ha forza di legge tra le parti e rappresenta una classica ipotesi di contratto che produce effetti anche nei confronti dei terzi, intendendo per terzi delle persone che pur non dovendo fare nulla rispetto a quell'accordo, nel futuro entreranno di diritto ad essere parte dello stesso.

Per il conduttore, s'è detto, la legge n. 392/78 e la Corte Costituzionale hanno delineato chiaramente le ipotesi di subentro.

Quanto al lato del locatore, **l'art. 1599 c.c.** specifica che il contratto di locazione con data certa è opponibile all'acquirente, mentre **l'art. 1602 c.c.** chiarisce che "il terzo acquirente tenuto a rispettare la locazione subentra, dal giorno del suo acquisto, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione".

Della morte del locatore, però, la legge non ne parla.

La Cassazione, chiamata a far luce sulla vicenda, ha specificato che *"la morte del locatore comporta solo una modificazione soggettiva del rapporto di locazione con il subentro degli eredi nella posizione del locatore e nei suoi obblighi e con il corrispettivo dovere del conduttore di adempiere l'obbligazione relativa al pagamento del canone* (cfr. Cass. n. 1811/89).

Tutto questo è valido anche nei rapporti con il condominio. Gli eredi sono tenuti a comunicare all'amministratore pro tempore tutti i dati anagrafici, con relativo codice fiscale, degli aventi diritto nella successione e la percentuale di

proprietà spettante ad ognuno degli eredi ed eventualmente la presenza di limitazioni ai diritti reali.

Adempimento obbligatorio previsto **all'art. 1130 c.c.** che istituisce il registro di anagrafica condominiale.

Pertanto, dal punto di vista giuridico la morte equivale alla cessione dell'appartamento.

Il conduttore, quindi, potrà continuare a goderne senza preoccupazioni.

dott. Antonio Venosi