

Cass., civ. sez. III, del 7 novembre 2019, n. 28615

9. Con il settimo motivo la ricorrente incidentale censura la sentenza impugnata per aver violato e falsamente applicato l'art. 6 della l. n. 392/1978 e gli artt. 1175, 1375 c.c., anche come diretta espressione dei doveri di solidarietà ex art. 2 Cost., in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., nella parte in cui ha ritenuto che la successione nel contratto di locazione operi anche nei confronti del locatore ignaro del provvedimento di separazione giudiziale dei coniugi.

La Corte territoriale avrebbe ritenuto automaticamente prodotto l'effetto di cui all'art. 6 della l. n. 392/1978, contravvenendo alla giurisprudenza di legittimità che, invece, conferisce al locatore il diritto di conoscere quale sia il soggetto divenuto titolare dei diritti e degli obblighi scaturenti dal contratto, giacché l'automatismo implica l'ininfluenza di un qualsivoglia apporto volitivo, di adesione o di accettazione da parte del locatore ceduto, ma non anche che il cambiamento della titolarità in un rapporto di durata a prestazioni corrispettive possa operare e svolgere i propri effetti nell'ignoranza del locatore, tant'è che il rapporto con il precedente coniuge non assegnatario si estingue dal momento della comunicazione al locatore dell'avvenuta separazione e per i debiti maturati successivamente.

19. In ordine al motivo numero 7 del ricorso incidentale, va rilevato che la Corte territoriale ha fatto buon governo dei principi espressi dalla giurisprudenza di questa Corte, la quale ha stabilito (Cass. 30/04/2009, n. 10104; Cass. 17/07/2008, n. 19691) che il provvedimento del giudice della separazione, oltre a determinare una cessione ex lege del contratto a favore del coniuge assegnatario, comporta anche l'estinzione del rapporto in capo al coniuge originario conduttore, rapporto che non è più suscettibile di reviviscenza.

Peraltro, nel momento in cui si realizza la successione del coniuge assegnatario al coniuge originario conduttore, si verifica, altresì, in senso del tutto figurativo e virtuale, una sorta di riconsegna dell'immobile al locatore da parte del vecchio conduttore, con contestuale consegna, sempre in senso figurativo, della cosa locata al nuovo conduttore. Applicando i principi sopra ribaditi ai casi come quello di specie si verifica che, per effetto del provvedimento giudiziale di separazione, il rapporto di locazione con il coniuge non assegnatario si estingue anche nell'ipotesi in cui entrambi i coniugi abbiano sottoscritto il contratto di locazione, nel qual caso l'assegnatario succede nella quota ideale dell'altro coniuge, a prescindere dal fatto che a carico del locatore possa venirsi a determinare un'attenuazione della garanzia, dal momento che egli deve subire la sostituzione del soggetto cui ha locato l'appartamento con altro soggetto in ipotesi avente una situazione patrimoniale meno solida (Cass. 20/04/2009, n. 10104).

Il che induce a considerare ricorrente la legittimazione attiva della ricorrente principale, con conseguente assorbimento di parte delle prospettazioni formulate con il motivo numero due del ricorso incidentale proprio con riferimento all'asserito difetto di legittimazione attiva di CD.

Ad abundantiam va chiarito che CD avrebbe avuto tale legittimazione, anche a prescindere dall'avvenuta assegnazione in sede di separazione dell'appartamento locato, dovendosi ricordare il principio, pacifico in giurisprudenza, secondo cui ciascuno dei conduttori, sussistendo una solidarietà passiva per il pagamento dei canoni — la coesistenza nello stesso rapporto locatizio di più conduttori non esclude che ciascuno di questi sia tenuto per la medesima prestazione con distinta ed autonoma obbligazione. In tal caso deve ritenersi che essi siano obbligati in solido a norma degli art. 1292 e 1294

c.c., poiché si versa in ipotesi di obbligazioni solidali, nelle quali si ha in realtà, non un'obbligazione unica con pluralità di soggetti, ma tante singole obbligazioni quanti sono i debitori, connesse fra loro ed aventi, ciascuna, per oggetto l'identica prestazione: Cass. 27/02/1978, n.1011 — diviene creditore in solido della somma versata in eccedenza rispetto alla misura legale e, pertanto, può chiedere l'intero con effetto liberatorio anche nei confronti degli altri senza che il proprietario-debitore, tenuto alla restituzione, possa opporre eccezioni personali a questi ultimi.

Il motivo numero sette del ricorso incidentale va rigettato, anche sotto il profilo della dedotta apparenza asseritamente creata in mala fede a danno della locatrice, perché questa Corte si è già pronunciata nel senso dell'irrelevanza della situazione di apparenza.

Con la pronuncia n. 1423 del 21/01/2011, in un caso in cui, avendo il coniuge separato continuato a pagare il canone di locazione dovuto dal coniuge subentrato ex lege nel contratto di locazione, ai sensi dell'art. 6 della l. n. 392/1978, il giudice d'Appello aveva ritenuto che tale comportamento avesse legittimamente indotto la locatrice a ritenere che la locazione dell'appartamento persistesse immutata ex parte conductoris, questa Corte regolatrice ha avuto modo, invece, di chiarire che la L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 6 nel disporre che "in caso di separazione personale ... 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" non modifica la natura del rapporto e la natura del diritto in base al quale il conduttore detiene la cosa locata, ma solo consente a soggetto diverso dall'originario conduttore di sostituirsi nella titolarità del contratto, con attribuzione dei relativi diritti ed assunzione delle obbligazioni che ne derivano. Infatti, "la sostituzione della persona del conduttore, in caso di separazione legale tra coniugi avviene "ex lege" e dunque alla persona del conduttore si sostituisce quella del coniuge assegnatario dell'appartamento".

Pertanto, non possono "trovare applicazione i principi dell'apparenza del diritto, che sono stati elaborati dalla giurisprudenza soprattutto nella materia della rappresentanza negoziale".

Né risulta di giovamento il richiamo della pronuncia n. 1831 del 14 febbraio 1992, secondo cui il conduttore, "pur in presenza di una successione nel contratto ex latere conductoris, di stampo legale e non negoziale, ha comunque il diritto di conoscere quale sia il soggetto divenuto nuovo titolare dei diritti e degli obblighi scaturenti dal rapporto (sia agli effetti di un controllo della regolarità della vicenda traslativa, sia agli effetti della individuazione della controparte interessata alle future vicende contrattuali, quali la rinnovazione, l'aggiornamento del canone, la risoluzione).

L'automatismo del meccanismo successorio disciplinato nell'art. 6 della legge n. 392 del 1978 e prima ancora nell'art. 2 bis della legge n. 351 del 1974 implica, infatti, la ininfluenza di un qualsivoglia apporto volitivo, di adesione o di accettazione da parte del locatore ceduto; ma non implica altresì che in un rapporto contrattuale di durata a prestazioni corrispettive, il cambiamento di titolarità di uno dei due contraenti possa operare e svolgere i propri effetti nella ignoranza dell'altro".

Tale orientamento, pur essendo stato ribadito (cfr., di recente, Cass. 30/10/2018, n. 27441), non avvantaggia in alcun modo SG, posto che esso è volto a tutelare la buona fede della parte locatrice su cui non si vuole che gravino le conseguenze della mancata informazione del verificarsi dell'evento di cessione legale.

Nel caso di specie, non c'è stata alcuna conseguenza negativa a carico della locatrice derivante dall'aver ignorato la cessione del contratto a favore dell'attuale ricorrente, anche in ragione del fatto che quest'ultima era già co conduttrice dell'immobile locato, quindi, la cessione ex lege del contratto di

locazione, per effetto della separazione, non aveva determinato il trasferimento di titolarità del rapporto contrattuale, ma solo una ideale successione dell'assegnataria nella quota ideale dell'altro coniuge. In altri termini, si era determinata solo l'estromissione ex lege dal contratto di locazione di RS.

Va precisato, infatti, che anche l'orientamento giurisprudenziale che richiede, integrando l'art. 6 della l. n. 392/1978, il quale non prevede né subordina la cessione ex lege del contratto di locazione al coniuge assegnatario alla comunicazione dell'avvenuta separazione ed assegnazione al locatore, con la disciplina di diritto comune, la comunicazione del provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge assegnatario distingue il profilo del perfezionamento della cessione da quello della opponibilità al locatore ceduto al fine di tutelarne l'affidamento incolpevole circa la prosecuzione del rapporto locativo con l'originario conduttore.