Cassazione civile, sez. III, sentenza 30/10/2018 n° 27441

Sintesi: In tema di locazione, l'art. 6 della legge n. 392/1978 stabilisce che, in caso di separazione consensuale, 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. Si tratta di un fenomeno di successione legale nel contratto *ex latere conductoris*. Il nuovo conduttore è tenuto a dare notizia al locatore dell'avvenuta successione nel contratto? Alla domanda risponde la Corte di Cassazione, Sezione Terza, con la sentenza 30 ottobre 2018, n. 27441.

La Suprema Corte ha affermato il principio secondo cui il locatore ha il diritto di conoscere il nuovo soggetto divenuto titolare di diritti ed obblighi derivanti dal rapporto di locazione.

Nella fattispecie, il contratto di locazione era stato stipulato tra un ente locatore e un conduttore che, poi, conveniva ad una separazione consensuale. Nell'omologa di separazione, l'immobile veniva assegnato alla moglie, che subentrava nel contratto di locazione de quo. L'Ente locatore indirizzava le diffide di pagamento dei canoni scaduti all'ex conduttore con cui, però, il rapporto locatizio doveva dichiararsi estinto. Infatti, secondo la Corte d'Appello di Venezia ne conseguiva l'inefficacia interruttiva della richiesta di pagamento relativamente alla prescrizione quinquennale, poiché destinata al marito non più assegnatario dell'immobile. Dovevano invece considerarsi salvi dalla prescrizione i canoni maturati nel quinquennio anteriore all'atto interruttivo ex **art. 2948 n. 3 c.c.**