

Locazioni abitative: erede non convivente – successione – esclusione (Cass. sez. III, 10 novembre 2017 n. 26670)

Locazioni abitative: erede non convivente – successione – esclusione (Cass. sez. III, 10 novembre 2017 n. 26670)

La Suprema Corte ha respinto il ricorso degli eredi del conduttore non convivente di un'abitazione condominiale, ritenendo, in conformità con le decisioni dei giudici del merito, che gli stessi debbono considerarsi occupanti senza titolo nella detenzione dell'alloggio, talchè l'ente locatore era legittimato a richiedere il rilascio del bene ex art. 6 della legge n. 392/1978, nonché a domandare il risarcimento dei danni patiti per il ritardo nella riconsegna dell'immobile già locato al conduttore defunto.

Ha precisato la Corte, anche sulla scorta di precedenti decisioni conformi dello stesso giudice di legittimità, che l'erede non convivente del conduttore di un immobile adibito ad abitazione, non gli succede nella detenzione qualificata e che, poiché il titolo si estingue con la morte del titolare del rapporto (come avviene in caso di decesso del titolare dei diritti di usufrutto, uso ed abitazione) "quegli è detentore precario della **res locata al de cuius**, sì chè nei suoi confronti sono esperibili le azioni di rilascio per occupazione senza titolo e di risarcimento danni da responsabilità extracontrattuale".

Va ricordato, ancora, in tema che, ove il conduttore dell'immobile condominiale fosse il portiere, sia se deceduto, sia se sia venuto a cessare il suo rapporto di lavoro con l'ente, i membri della famiglia dello stesso, anche se conviventi, debbono considerarsi occupanti senza titolo.

In queste ipotesi l'amministratore, ove tali soggetti, debitamente da esso sollecitati al rilascio dell'appartamento, non vi provvedano, può agire nei loro confronti con l'intimazione di sfratto ex art. 659 c.p.c. e richiesta di convalida all'autorità giudiziaria (procedimento molto più snello e rapido rispetto ad una pur possibile azione ordinaria).