

Corte di Cassazione civ Sezione 3 Civile
Sentenza del 30 aprile 2009, n. 10104

Integrale

LOCAZIONE - CESSIONE DEL CONTRATTO

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI NANNI Luigi Francesco - Presidente

Dott. FINOCCHIARO Mario - Consigliere

Dott. MASSERA Maurizio - rel. Consigliere

Dott. LANZILLO Raffaella - Consigliere

Dott. D'AMICO Paolo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 25248/2004 proposto da:

ZU. IN. GI. DA. SAS, in persona del socio accomandatario, Signora DE. AG. ZU. Es., elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA G. MAZZINI 27, presso lo studio dell'avvocato PASTORE FRANCO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ZUNINO FRANCO MARIA giusta delega in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

FR. GA.;

- intimata -

avverso la sentenza n. 866/2003 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, sezione prima civile emessa l'1/10/2003, depositata il 23/10/2003 RG. 656/2003;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 06/03/2009 dal Consigliere Dott. MASSERA MAURIZIO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MARINELLI Vincenzo, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza in data 16 gennaio 2003 il Tribunale di Savona - Sezione distaccata di Albenga - accoglieva la domanda proposta dalla Zu. In. Gi. Da. S.a.s., che aveva chiesto la condanna di Fr.Ga., in solido con Pr.Lu., al pagamento dei canoni locatizi, dell'indennità di occupazione e degli oneri accessori e spese successive in riferimento all'immobile

locato. Il Tribunale rilevava che l'originario contratto di locazione era stato stipulato da entrambi i coniugi e che la Fr. non aveva esercitato la facoltà di recesso contrattualmente prevista.

Con sentenza in data 1 - 23 ottobre 2003 la Corte d'Appello di Genova accoglieva il gravame della Fr., rigettando la domanda proposta nei suoi confronti.

La Corte territoriale osservava per quanto interessa: in sede di separazione consensuale l'alloggio era stato assegnato al Pr. e risultava che la circostanza era stata subito comunicata alla locatrice; era, dunque, applicabile la Legge n. 392 del 1978 articolo 6; il Pr. restava l'unico soggetto obbligato nei confronti della locatrice.

Avverso la suddetta sentenza la Zu. In. Gi. Da. S.a.s. ha proposto ricorso per cassazione affidato a due motivi.

La Fr. non ha espletato attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la società ricorrente denuncia violazione o falsa applicazione della Legge n. 392 del 1978 articolo 6. Premette che il contratto di locazione era stato sottoscritto sia dal Pr., sia dalla Fr. senza qualificarsi come coniugi e che il Tribunale aveva ritenuto inapplicabile la norma indicata all'ipotesi che i coniugi fossero entrambi originari contraenti del contratto di locazione. Assume che tale interpretazione, contraddetta dalla sentenza impugnata, merita di essere condivisa in quanto dalla norma di riferimento si evince che il coniuge assegnatario succede, quindi subentra ex lege, nel rapporto contrattuale in precedenza e unicamente costituito dall'altro coniuge. Infatti il "subentro" può avvenire solo a favore di un soggetto originariamente estraneo all'obbligazione. Rileva anche che seguendo l'interpretazione della Corte territoriale si verificherebbe la liberazione di un soggetto obbligato in solido.

E' opportuno premettere che, come risulta dal testo della sentenza impugnata, la domanda della ricorrente riguarda esclusivamente il periodo dal febbraio 2001 al 14 febbraio 2002 e che già nel gennaio 2001 la Fr. le aveva comunicato l'avvenuta separazione e l'affidamento dell'appartamento in esclusiva al marito.

Ciò premesso, osserva la Corte che la censura pecca di genericità poiché la ricorrente espone le proprie argomentazioni ma omette di muovere specifiche critiche alla motivazione adottata dalla Corte territoriale a sostegno della diversa tesi da essa accolta e, quindi, non ottempera alla prescrizione di cui al n. 4 dell'articolo 366 c.p.c..

D'altra parte la tesi da essa prospettata non è condivisibile in quanto sarebbe del tutto irrazionale non estendere ai casi come quello di specie la disciplina dell'articolo 6 legge 392/1978.

Questa Corte ha già stabilito (confronta, ad esempio, la recente Cass. Sez. 3, n. 19691 del 2008) 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.

Non induce a diversa statuizione l'osservazione circa il carattere solidale dell'obbligazione che, sottoscrivendo entrambi l'originario contratto di locazione, i coniugi hanno assunto nei confronti del locatore, poiché è la legge a sciogliere il vincolo di solidarietà (ovviamente dal momento della comunicazione al locatore dell'avvenuta separazione e solo per i debiti maturati successivamente) al fine di garantire un interesse che il legislatore ha ritenuto degno di particolare tutela.

A ben vedere, l'attenuazione della garanzia a favore del locatore creditore si verifica anche qualora uno solo dei coniugi abbia stipulato il contratto di locazione, 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.

Con il secondo motivo la ricorrente lamenta omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione con riferimento alla mancata considerazione della lamentata disparità di trattamento.

La censura è inammissibile prima che infondata. Inammissibile perché, in violazione del principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, la ricorrente non ha dimostrato di averla sottoposta all'esame della Corte territoriale. Infondata per le ragioni sopra enunciate.

Pertanto il ricorso va rigettato. Nulla spese.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso. Nulla spese.