

12114/20

*M*



**ORIGINALE**

*TOG . NOT . REG .  
Ricorrente obbligato al versamento  
ulteriore del contributo*

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

Oggetto *C. 2*

**TERZA SEZIONE CIVILE**

LOCAZIONE  
ABITATIVA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Presidente -
- Dott. LINA RUBINO - Rel. Consigliere -
- Dott. GABRIELE POSITANO - Consigliere -
- Dott. CRISTIANO VALLE - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE CRICENTI - Consigliere -

R.G.N. 13071/2018

Cron. *12114*

Rep.

Ud. 10/12/2019

cc

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 13071-2018 proposto da:

SOCIETA' , in  
 persona del legale rappresentante pro tempore,  
 domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA  
 DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa  
 dall'avvocato

**- ricorrente -**

**contro**

2019 GIUSEPPE, elettivamente domiciliato in ROMA,  
 2583 , presso lo studio dell'avvocato  
 , che lo rappresenta e difende unitamente  
 all'avvocato ;

**- controricorrente -**

*C. 2*

**nonchè contro**

K            A;

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 4658/2017 della CORTE  
D'APPELLO di MILANO, depositata il 28/11/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 10/12/2019 dal Consigliere Dott. LINA  
RUBINO;

L.R.

## FATTI DI CAUSA

1. La Società ( ) conveniva in giudizio Giuseppe, chiedendo si accertasse e dichiarasse che e i suoi aventi causa occupavano senza titolo l'alloggio di cooperativa sito in via , concesso in origine in godimento a canone agevolato, essendo lo stesso stato escluso dalla cooperativa allorchè aveva ceduto, senza esserne autorizzato, il godimento dell'alloggio alla moglie, e la condanna dello stesso al rilascio immediato dell'immobile, che aveva cessato di occupare di persona dall'aprile 2014 e rifiutava di restituire alla cooperativa.

2. chiedeva di essere autorizzato alla chiamata in causa della moglie separata, Ki e faceva presente che aveva ceduto il godimento dell'appartamento alla moglie a seguito di provvedimento del giudice della separazione che gliel'aveva assegnata quale casa coniugale perchè ne godesse insieme alla figlia minore della coppia, e che la era quindi subentrata nel contratto di locazione. Chiedeva, di conseguenza, il rigetto della domanda di rilascio e in via riconvenzionale che si dichiarasse l'illegittimità della propria esclusione da socio, o in subordine la successione nel contratto da parte della nonché che madre e figlia occupassero a giusto titolo l'immobile, essendo subentrate nel rapporto di locazione in conseguenza del provvedimento del giudice della separazione e che quindi avessero diritto a continuare a corrispondere il canone agevolato a suo tempo concordato, e non l'indennità di occupazione loro richiesta dalla Cooperativa, ben superiore.

3. Il Tribunale rigettava la domanda della Cooperativa, accertando la permanenza in capo all' del diritto all'assegnazione dell'alloggio occupato dal coniuge separato, al canone agevolato originariamente concordato con la cooperativa e condannava la cooperativa a restituire quanto percepito in eccedenza.

4. L'appello della Cooperativa veniva rigettato dalla Corte d'Appello di Milano con la sentenza qui impugnata con la quale si confermava l'applicazione

dell'art. 6 legge n. 392 del 1978, dettato a tutela del superiore interesse alla conservazione dell'ambiente familiare per i figli minori, anche a rapporti giuridici diversi dalla locazione, che comportino il godimento dell'immobile. La sentenza impugnata segnalava che nella giurisprudenza di legittimità la norma è stata già ritenuta analogicamente applicabile anche in caso di assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica e in ipotesi di alloggio dato in comodato gratuito a terzi. Precisava che si era quindi verificata una cessione *ex lege* del contratto a favore del coniuge assegnatario, con conseguente estinzione della posizione del conduttore originario, il che rendeva superata la questione della legittimità o meno dell'esclusione dalla cooperativa.

5. La Coop. propone ricorso per cassazione, articolato in due motivi ed illustrato da memoria, avverso la sentenza n. 4658 del 2017, pubblicata il 27.11.2018 dalla Corte d'Appello di Milano.

Resiste l' con controricorso.

La regolarmente intimata, non ha svolto attività difensiva in questa sede.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il **primo motivo**, la ricorrente denuncia la falsa ed erronea applicazione dell'art. 6, secondo comma, della legge n. 392 del 1978 ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c.

1.1. Sostiene che entrambi i giudici di merito abbiano errato laddove hanno ritenuto che, nel caso di specie, trovi applicazione in via analogica la disciplina delle locazioni ad uso abitativo ed in particolare l'art. 6, secondo comma, della legge n. 392 del 1978, che prevede che *"In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, 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. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se così si è convenuto"*.

1.2. Essi non avrebbero considerato che nel rapporto in questione prevale il profilo associativo e cooperativo\ mutualistico di tipo chiuso, avendo la A la funzione di assicurare alloggi ai propri soci, tutti dipendenti o pensionati ATM, ad un costo agevolato rispetto ai normali canoni di locazione per alloggi equivalenti, finalità che non sarebbe più in grado di perseguire ove l'assegnazione degli alloggi di fatto sfuggisse al suo controllo e potesse essere alterata dai provvedimenti del giudice della separazione.

1.3. Sottolinea che nel caso di specie non si è di fronte ad un ordinario contratto di locazione e neppure all'assegnazione in godimento di un alloggio sottoposto ad edilizia residenziale convenzionata ed agevolata, che risponde alla diversa esigenza di dare concreta attuazione al diritto all'abitazione garantito dalla Costituzione (art. 47).

1.4. Non contesta che il giudice della separazione coniugale abbia assegnato la casa familiare alla ma sostiene che se si volesse ritenere tale provvedimento idoneo a determinare una successione *ex lege* nel contratto di locazione anche nel caso di specie si potrebbe creare la paradossale ed inaccettabile situazione per cui tutti gli immobili della cooperativa potrebbero trovarsi ad essere occupati da soggetti che non sono mai stati soci , rendendo in tal modo impossibile il conseguimento stesso dello scopo sociale, che è quello di consentire il godimento a canone agevolato di un alloggio dignitoso agli appartenenti, in servizio o in quiescenza, a quella determinata categoria lavorativa.

2. Con il **secondo motivo**, la ricorrente denuncia nuovamente la falsa ed erronea applicazione dell'art. 6, secondo comma, della legge n. 392 del 1978 ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa punti decisivi della controversia.

2.1. Afferma che la sentenza di appello non si è pronunciata sulla questione della validità o meno della delibera di esclusione da socio, ritenendola superata dal rigetto del primo motivo, e quindi dal subentro *ex lege* della nel contratto di locazione.

2.2. La ricorrente torna sul punto, con una censura in parte non pertinente (vizio di motivazione nella formula, più ampia, non più vigente), denunciando l'omessa pronuncia sul punto. Introduce quindi il profilo che in realtà il subentro della nel godimento sarebbe legato ad un accordo tra i coniugi, che avrebbero mutato il titolo della separazione da giudiziale in consensuale, tenendo un comportamento che, per i soci, è causa di esclusione dalla cooperativa in quanto in violazione del disposto dell'art. 38, comma 2 dello Statuto.

2.3. Ritiene che al caso di specie non si applichi la previsione dell'art. 6, terzo comma, della legge n. 392 del 1978, che prevede espressamente che *"in caso di separazione consensuale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto"*.

3. Il controricorrente preliminarmente eccepisce il difetto di asseverazione del ricorso e della notifica, da parte dell'avvocato della ricorrente.

3.1. Nel merito, aggiunge che il provvedimento di assegnazione del Presidente del Tribunale in ogni caso costituirebbe un giustificato motivo, ai sensi dell'art. 12 dello statuto del ( ), in conseguenza del quale il consiglio di amministrazione non avrebbe potuto legittimamente deliberare la sua esclusione da socio, né la conseguente elevazione del canone, per consentire la prosecuzione del godimento in capo alla a canone di occupazione a livelli di mercato.

4. Preliminarmente, l'eccezione di improcedibilità del ricorso, proposta dal controricorrente / per difetto di asseverazione finale del ricorso e della notifica da parte dell'avvocato della ricorrente, è infondata. L'asseverazione di conformità è presente, sull'ultima pagina del plico unitariamente depositato, e copre ~~per~~ tutta l'attività svolta precedentemente.

5. Il ricorso, i cui motivi possono essere esaminati congiuntamente in quanto connessi, è **infondato** e va rigettato.

5.1. Deve ribadirsi l'orientamento consolidato di legittimità che, sulla base della chiara dizione testuale dell'art. 6 della legge n. 392 del 1978 ha più volte e senza incertezze affermato che in tema di separazione personale dei coniugi, il provvedimento di assegnazione della casa familiare determina una cessione "ex lege" del relativo contratto di locazione a favore del coniuge assegnatario e l'estinzione del rapporto in capo al coniuge che ne fosse originariamente conduttore, applicabile anche nel caso di specie (da ultimo, Cass. n. 28615 del 2019).

5.1. L'art. 6 disciplina l'ipotesi della separazione personale del conduttore in caso di assegnazione della casa coniugale all'altro coniuge (che si realizza in prevalenza in quanto affidatario dei figli), e tutela il superiore interesse di questi a mantenere il proprio ambiente familiare nel momento della crisi della famiglia con il subentro dell'affidatario nel contratto di locazione che prosegue alle stesse condizioni.

5.2. Identica regola detta il secondo comma dell'articolo 6 per l'ipotesi che la separazione, iniziata conflittualmente, si traduca in una separazione consensuale, ove l'identico problema di tutela del minore e del genitore affidatario al mantenimento dell'ambiente familiare va risolto nello stesso modo (trattandosi non di un mero accordo privato, ma di una regolamentazione consensuale delle condizioni della separazione controllata dal tribunale con l'omologazione e già da allora privilegiata come formula meno conflittuale di composizione della crisi, da incoraggiare e sostenere con adeguate tutele).

5.3. Anche in riferimento ai rapporti di comodato si è più volte affermato che il comodato di un bene immobile, stipulato senza limiti di durata in favore di un nucleo familiare, ha un carattere vincolato alle esigenze abitative familiari, sicché il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento anche oltre l'eventuale crisi coniugale, salva l'ipotesi di sopravvenienza di un urgente ed imprevisto bisogno ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c., ferma, in tal caso, la necessità che il giudice eserciti con massima attenzione il controllo di proporzionalità e adeguatezza nel comparare le particolari esigenze di tutela della prole e il contrapposto bisogno del comodante (Cass. n. 24618 del 2015,

che ha cassato la sentenza impugnata che aveva ritenuto risolto per mutuo consenso un contratto di comodato sulla sola base della volontà espressa da uno dei coniugi comodatari, senza considerare la situazione di separazione personale e il vincolo di destinazione dell'immobile, nonché omettendo di verificare la sussistenza dell'urgente ed imprevisto bisogno della parte comodante).

5.3.1. Peraltro, le Sezioni unite, con sentenza n. 20448 del 2014 hanno chiarito che il coniuge affidatario della prole minorenni, o maggiorenne non autosufficiente, assegnatario della casa familiare, può opporre al comodante, che chieda il rilascio dell'immobile, l'esistenza di un provvedimento di assegnazione, pronunciato in un giudizio di separazione o divorzio, solo se tra il comodante e almeno uno dei coniugi (salva la concentrazione del rapporto in capo all'assegnatario, ancorché diverso) il contratto in precedenza insorto abbia contemplato la destinazione del bene a casa familiare. Ne consegue che, in tale evenienza, il rapporto, riconducibile al tipo regolato dagli artt. 1803 e 1809 cod. civ., sorge per un uso determinato ed ha - in assenza di una espressa indicazione della scadenza - una durata determinabile "per relationem", con applicazione delle regole che disciplinano la destinazione della casa familiare, indipendentemente, dunque, dall'insorgere di una crisi coniugale, ed è destinato a persistere o a venir meno con la sopravvivenza o il dissolversi delle necessità familiari (nella specie, relative a figli minori) che avevano legittimato l'assegnazione dell'immobile.

5.4. Per la *eadem ratio*, di tutela dei soggetti deboli nel momento della crisi coniugale, la successione *ex lege* nel rapporto di locazione in favore del coniuge separato assegnatario della casa coniugale si verifica anche in relazione, come in questo caso, agli alloggi di cooperativa edilizia costituita a vantaggio di una particolare categoria di dipendenti o ex dipendenti in quiescenza, allo scopo di mettere a disposizione degli stessi e del loro nucleo familiare il godimento di un alloggio dignitoso a condizioni economicamente sostenibili e proporzionali agli originari stipendi degli appartenenti alla categoria. La finalità è infatti quella di assicurare non solo ai dipendenti ma anche alle loro famiglie il godimento di un alloggio dignitoso a condizioni



economicamente compatibili con il loro livello di reddito, e, di fronte alla superiore esigenza di tutelare i soggetti più deboli nel momento della crisi familiare, tale finalità continua ad essere conseguita trasferendosi in capo alla parte debole del nucleo familiare dell'avente diritto al quale va riconosciuta, nei momenti di crisi, una tutela privilegiata in ragione della presenza in esso di componenti aventi diritto ad una particolare tutela.

5.5. Il trasferimento *ex lege* del contratto di locazione in capo al coniuge separato assegnatario della casa coniugale non contrasta con le finalità mutualistiche a tutela della categoria, in quanto il godimento dell'immobile alle condizioni più favorevoli rispetto a quelle determinate dal mercato stabilite dalla cooperativa prosegue non in favore di un terzo estraneo, che verrebbe ad ingiustamente profittare delle condizioni di favore rispetto al valore locatizio di mercato, ma del nucleo familiare dell'originario assegnatario.

5.6. Va quindi in questa sede affermato che **nel rapporto di godimento di alloggio adibito a residenza familiare assegnato al socio di cooperativa edilizia di categoria con finalità mutualistica, succede ex lege, in caso di separazione personale, sia essa giudiziale o consensuale, alle stesse condizioni, il coniuge assegnatario del diritto di godimento sulla casa coniugale.**

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come al dispositivo.

Il ricorso per cassazione è stato proposto in tempo posteriore al 30 gennaio 2013, e la parte ricorrente risulta soccombente, pertanto è gravata dall'obbligo di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dell'art. 13, comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Pone a carico della parte ricorrente le spese di giudizio sostenute dalla parte controricorrente, che liquida in complessivi euro


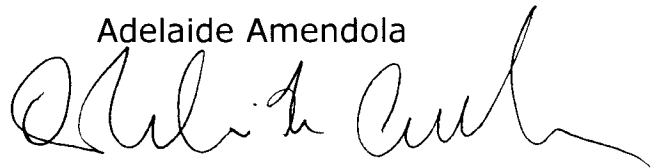
2.000,00 per compensi, oltre 200,00 per esborsi, oltre contributo spese generali ed accessori.

Dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della parte ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte di cassazione il 10 dicembre 2019

**Il Presidente**

Adelaide Amendola



Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, ~~22 GIU, 2020~~



Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA