

Gli eredi del conduttore non conviventi che hanno ricevuto l'intimazione di licenza per finita locazione, non possono agire con l'azione possessoria, in caso di spoglio da parte dei legittimi proprietari.

Il caso sottoposto al vaglio del Tribunale di Roma può essere sintetizzato come segue: *sottoscritto il contratto di locazione molti anni fa, il proprietario aveva chiesto ed ottenuto la licenza per finita locazione del suo appartamento. Iniziata la procedura di sfratto che si è protratta per quasi venti anni, alla morte del proprietario i suoi eredi hanno cercato di riottenere la disponibilità del loro appartamento senza esito poichè la conduttrice si è sempre opposta e, data l'età avanzata, è deceduta senza rilasciare l'immobile.*

I suoi eredi non hanno comunicato la morte del conduttore (inquilino) e gli eredi, ignari di quanto fosse accaduto, allertati da alcuni vicini che hanno segnalato la presenza di cattivi odori provenienti dall'appartamento e preoccupati per una fuga di gas, appurato che l'inquilina era deceduta, con l'aiuto di un fabbro hanno forzato la serratura e sono entrati nell'appartamento.

Contestualmente hanno scattato le foto del contenuto dell'immobile e redatto apposito verbale di constatazione dei beni presenti nell'appartamento.

Uno degli eredi dell'inquilino, venuto a conoscenza dell'apertura della porta, assumendo che nell'appartamento vi erano oggetti di valore e denaro in contante, ha presentato querela contro i locatori per appropriazione indebita e chiesto l'azione di reintegra nel possesso ex artt. 1168 e 669 bis e ss. c.p.c.

Per gli aspetti penali è stata richiesta l'archiviazione poiché ad avviso del P.M. procedente la questione era squisitamente civilistica e non integrava nessuna fattispecie di reato.

I locatori poi si sono costituiti nel giudizio civile ed hanno sostenuto: che l'azione di reintegrazione ex art. 1168 c.c., azionata in tale sede dalla ricorrente, è priva di qualsivoglia fondamento giuridico per carenza di legittimazione attiva, poiché la ricorrente, non aveva provato la sua qualità di erede e soprattutto non era convivente con la defunta conduttrice (come provato dal certificato di stato di famiglia al momento del decesso ivi allegato)

Di conseguenza l'erede non rivestendo né la qualifica di possessore né quella di detentore qualificato, non è legittimato ad esperire l'azione di spoglio.

In merito la giurisprudenza ha chiarito, all'unanimità, che l'erede non convivente mentre risponde, secondo i principi generali, delle obbligazioni scadute al momento dell'avvenuta successione e già non soddisfatte dal suo dante cause, tra esse anche quelle relative al rapporto di locazione estinto con la morte del conduttore- per il resto, quanto all'immobile locato, non subentra nella detenzione qualificata del conduttore defunto, ma viene a trovarsi con la "*res locata*" nella relazione di mero fatto di detenzione precaria, che, comunque, gli deriva dalla sua qualità di successore del defunto.

Pertanto, **l'erede non convivente del conduttore di immobile adibito ad abitazione non gli succede nella detenzione qualificata** e poiché il titolo si estingue con la morte del titolare del rapporto - analogamente al caso di morte del titolare dei diritti di usufrutto, uso o abitazione - **quegli è un detentore precario della "res locata al de cuius"** (cfr. per tutte Cass., n. 6965/2001; Cass. civ. Sez. II, 20.3.2012 n. 4448).

Questi principi sono stati accolti dal Tribunale di Roma nel provvedimento sopra riportato.

Avv. Gerardo Russillo

Ilaria Mariateresa Russillo