

Se muore l'inquilino, chi può proseguire il contratto di locazione?

La morte dell'inquilino non implica necessariamente che il contratto di locazione si estingua automaticamente. In determinate circostanze, alcuni familiari o persone che convivevano con il conduttore possono prendere il suo posto nel contratto e continuare a vivere nell'abitazione. È ciò che giuridicamente viene definito **subentro nel contratto di locazione per morte del conduttore**.

Tuttavia, non qualsiasi familiare o erede può beneficiare di questa possibilità. La **Legge 29/1994, del 24 novembre, sulle locazioni urbane (LAU)** stabilisce chi può subentrare, quali requisiti devono essere soddisfatti e, soprattutto, entro quale termine occorre comunicarlo al proprietario.

LA MORTE DELL'INQUILINO ESTINGUE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE?

Non necessariamente.

L'articolo 16 della LAU consente a determinate persone legate al conduttore defunto di proseguire il contratto. Ciò significa che la persona che soddisfa i requisiti di legge prende il posto dell'inquilino e assume i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto.

Pertanto, non si tratta di stipulare un nuovo contratto di locazione, bensì di **proseguire il contratto esistente mediante un subentro**. Se, invece, non esiste alcuna persona con diritto a subentrare, lo stesso articolo 16 stabilisce che la locazione si estingue.

CHI PUÒ RIMANERE NELL'APPARTAMENTO DOPO LA MORTE DELL'INQUILINO?

La LAU stabilisce un gruppo specifico di persone che possono avere diritto a proseguire il contratto.

In primo luogo, può subentrare **il coniuge del conduttore**, purché convivesse con lui al momento del decesso.

Può farlo anche la persona che abbia convissuto stabilmente con il conduttore in una relazione affettiva analoga a quella coniugale per almeno **due anni prima della morte**. Se la coppia aveva figli in comune, è sufficiente che vi fosse convivenza.

La legge contempla anche i **discendenti** del conduttore. Potranno subentrare, tra le altre ipotesi previste dalla legge, se al momento del decesso erano soggetti alla sua responsabilità genitoriale o tutela oppure se avevano convissuto abitualmente con lui durante i due anni precedenti.

Possono avere questo diritto anche gli **ascendenti** e i **fratelli e le sorelle** che abbiano convissuto abitualmente con il conduttore durante i due anni precedenti al decesso. Infine, la LAU contempla determinati parenti in linea collaterale fino al terzo grado con una disabilità pari o superiore al 65%, purché sia soddisfatto anche il requisito di convivenza stabilito dalla legge.

ESSERE EREDE SIGNIFICA AVERE IL DIRITTO DI PROSEGUIRE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE?

No.

La qualità di erede di una persona non comporta, di per sé, il diritto di subentrare nel suo contratto di locazione. Il subentro nel contratto di locazione è soggetto ai requisiti specifici dell'articolo 16 della LAU.

Così, ad esempio, una persona può essere stata nominata erede nel testamento senza aver convissuto con il defunto né rientrare in alcuna delle ipotesi previste dalla normativa. In questo caso, il semplice fatto di essere erede non le consente di continuare automaticamente a occupare l'abitazione in qualità di conduttore.

COSA SUCCEDE SE PIÙ PERSONE VOGLIONO SUBENTRARE?

Può accadere che più persone soddisfino i requisiti di legge, ad esempio diversi membri della stessa famiglia. L'ideale è che raggiungano un accordo su chi proseguirà il rapporto in qualità di conduttore. In mancanza di un accordo unanime, l'articolo 16.2 della LAU stabilisce un **ordine di preferenza** per determinare chi abbia la priorità.

L'ordine di priorità è il seguente: prima il coniuge; poi il partner che soddisfi i requisiti legali di convivenza; successivamente, i discendenti soggetti alla responsabilità genitoriale del conduttore o che abbiano convissuto abitualmente con lui nei due anni precedenti, gli ascendenti che abbiano convissuto abitualmente con lui nei due anni precedenti il decesso, i fratelli e le sorelle che abbiano convissuto abitualmente con lui nei due anni precedenti il decesso e, infine, gli altri parenti fino al terzo grado in linea collaterale che soddisfino i requisiti di disabilità e convivenza richiesti dalla legge. Questo ordine prevede un'importante eccezione: **i genitori di settant'anni o più hanno la precedenza sui discendenti**, purché soddisfino anch'essi i requisiti per subentrare.

Come si determina la preferenza all'interno dello stesso gruppo?

Quando vi sono più persone all'interno dello stesso gruppo, la legge precisa come risolvere la situazione. Tra i discendenti e tra gli ascendenti, ha la precedenza il parente di grado più prossimo: ad esempio, un figlio rispetto a un nipote o un genitore rispetto a un nonno. Tra fratelli e sorelle, ha la priorità chi condivide entrambi i genitori rispetto a chi ne condivide soltanto uno.

Se permane una situazione di parità, viene data la preferenza alla persona con una disabilità pari o superiore al 65%. In assenza di questa circostanza, si dà priorità a chi abbia maggiori carichi familiari e, in ultima istanza, al discendente più giovane, all'ascendente più anziano o al fratello o alla sorella più giovane.

Occorre inoltre tenere presente che il proprietario può contestare che la persona che ha comunicato il subentro soddisfi effettivamente i requisiti di legge (ad esempio, se dubita della precedente convivenza). In questi casi, il disaccordo non si risolve automaticamente: sarà necessario fornire la prova della convivenza o del rapporto di parentela e, in mancanza di un accordo, la questione potrebbe finire per essere risolta in tribunale.

Per questo motivo, quando vi sono più possibili beneficiari, o quando il rapporto con il conduttore deceduto non è evidente, è opportuno analizzare il caso concreto e documentarlo adeguatamente prima di comunicare il subentro.

IL TERMINE DI TRE MESI È PARTICOLARMENTE IMPORTANTE

Uno degli aspetti più rilevanti del subentro è il termine entro cui comunicarlo. L'articolo 16.3 della LAU stabilisce che, entro i **tre mesi successivi alla morte del conduttore**, il proprietario deve ricevere una comunicazione scritta che lo informi del decesso e dell'identità della persona che intende subentrare.

Ad esempio, se il conduttore muore il 1° gennaio, la comunicazione deve pervenire al proprietario al più tardi il 31 marzo, per evitare di arrivare alla scadenza del termine. Si tratta di un termine civile e, pertanto, **si conteggiano tutti i giorni dell'anno**, compresi sabati, domeniche e festivi. Alla comunicazione occorre allegare il **certificato di morte**, indicare il rapporto di parentela con la persona deceduta e fornire la prova del legame o della disabilità dichiarata.

Se questa comunicazione non viene effettuata entro il termine stabilito, **il contratto di locazione si estingue**. Per questo motivo, in caso di decesso dell'inquilino, è importante non lasciar trascorrere il tempo pensando che il contratto passi automaticamente ai familiari.

IL CONTRATTO PROSEGUE ALLE STESSE CONDIZIONI?

Quando il subentro avviene correttamente, il beneficiario assume la posizione del conduttore deceduto. Ciò implica, in linea generale, che **non nasce un nuovo contratto**, ma prosegue quello già esistente, con i diritti e gli obblighi che ne derivano per la durata residua.

La stessa relazione illustrativa della LAU spiega che il diritto della persona subentrata a continuare a utilizzare l'abitazione si mantiene fino alla scadenza del termine contrattuale.

IL CONTRATTO PUÒ ESCLUDERE IL DIRITTO DI SUBENTRO?

In alcuni casi, sì.

L'articolo 16.4 della LAU consente alle parti, nei contratti con una durata iniziale superiore a **cinque anni, o a sette anni quando il locatore è una persona giuridica**, di concordare determinate limitazioni al subentro in caso di morte dell'inquilino.

In questo modo, ad esempio, nei contratti di durata superiore a cinque anni quando il locatore è una persona fisica, o a sette anni quando è una persona giuridica, le parti possono concordare che **non sussista il diritto di subentro se il decesso avviene dopo i primi cinque o sette anni**, a seconda del caso.

Tuttavia, la stessa legge introduce una tutela specifica: questa rinuncia non può essere concordata quando le persone che potrebbero esercitare il diritto di subentro si trovano in una situazione di particolare vulnerabilità e la rinuncia riguarda minori, persone con disabilità o persone di età superiore a 65 anni.

Questo è uno dei motivi per cui è importante esaminare sia la normativa sia le clausole contrattuali prima di dare per scontato che il rapporto di locazione prosegua o si estingua.

COSA SUCCEDDE SE NON SUSSISTE IL DIRITTO DI SUBENTRO?

Quando non vi è alcuna persona avente diritto al subentro, o quando tutti vi rinunciano, il contratto si estingue e il proprietario riacquista la disponibilità dell'abitazione.

In questo scenario, i conviventi o gli occupanti dell'abitazione devono consegnare le chiavi e lasciare l'immobile. Per quanto riguarda il deposito cauzionale, gli eredi possono richiederne la restituzione purché non vi siano canoni insoluti né danni all'immobile, conformemente all'articolo 36 della LAU; in caso contrario, il proprietario può detrarre dal deposito cauzionale gli importi corrispondenti prima di restituirlo. Gli eredi rispondono inoltre del pagamento dei canoni maturati e non versati fino all'effettiva estinzione del contratto, nonché degli eventuali danni presenti nell'abitazione.

Se gli occupanti non lasciano volontariamente l'abitazione una volta estinto il contratto, il proprietario potrebbe dover ricorrere a un procedimento di rilascio per occupazione senza titolo o per scadenza del termine contrattuale per recuperarne il possesso.

E SE SI TRATTA DI UN LOCALE COMMERCIALE?

Il regime è diverso da quello previsto per l'abitazione principale.

Nelle locazioni di locali in cui si svolge un'attività imprenditoriale o professionale, l'articolo 33 della LAU stabilisce che **l'erede o il legatario che continui a esercitare l'attività** può subentrare nei diritti e negli obblighi del conduttore fino all'estinzione del contratto.

In questo caso, il subentro deve essere notificato per iscritto al locatore entro i **due mesi successivi al decesso**.

Pertanto, non bisogna confondere il regime applicabile a un'abitazione principale con quello relativo a un locale commerciale o professionale.

COSA CONVIENE FARE SE MUORE L'INQUILINO DI UN'ABITAZIONE?

In caso di decesso, è consigliabile verificare innanzitutto il contratto di locazione e stabilire se vi siano persone che soddisfino i requisiti previsti dalla LAU per subentrare nel contratto.

È inoltre essenziale verificare chi abbia la priorità in caso di subentro, qualora vi siano più possibili beneficiari, e soprattutto **comunicare il subentro al proprietario entro il termine legale di tre mesi**, fornendo la documentazione necessaria.

La morte del conduttore, pertanto, non comporta automaticamente l'obbligo di lasciare l'abitazione, ma non consente neppure a qualsiasi familiare o erede di proseguire il contratto. Ogni situazione dipenderà dal rapporto con il conduttore, dalla precedente convivenza, dal tipo e dalla durata del contratto e dal rispetto dei termini previsti dalla normativa. Se ti trovi in questa situazione, la cosa più consigliabile è verificare come primo passo il contratto e il termine di tre mesi e, se il caso presenta dubbi (più possibili beneficiari, clausole di esclusione o disaccordo con il proprietario), consultare un professionista prima che il termine scada.