

18 agosto 2016 0:00

## Locazione appartamento a seguito di morte del conduttore

Buonasera, al momento del decesso del conduttore di un appartamento di un determinato Ente, al quale era stato concesso in voltura per la morte del coniuge titolare, non risultano eredi (o parenti affini) "abituamente conviventi" con il de cuius, i quali, se non ho letto male su internet, sono i soli aventi diritto al subentro conservando automaticamente lo stesso identico contratto. Sempre se ho capito bene, nel caso gli eredi "non conviventi" versino una tassa di circa 67 euro all'Agenzia delle Entrate, dichiarando tramite l'apposito modulo di voler continuare la locazione presso tale appartamento, si dovrebbe "manifestare" quella che si chiama "Cessione di contratto". Quello che vorrei sapere, in questo caso, è se:

- l'Ente locatore può decidere di non concederlo in locazione all'erede "non convivente", nonostante abbia versato tale tassa e sciogliere così tale contratto definitivamente;
- nel caso il locatore conceda l'affitto all'erede "non convivente", obbligatoriamente deve stipulare un nuovo contratto a nuove condizioni economiche, ovvero potrebbe anche decidere di proseguire il vecchio contratto;
- qualora l'Ente conceda la locazione, l'erede "non convivente" può avanzare domanda di acquisto dell'appartamento, oppure tale possibilità gli è preclusa a prescindere.
- se l'erede "non convivente", sempre nel caso il locatore conceda l'affitto, può eleggere solo il domicilio presso tale appartamento, conservando la residenza anagrafica presso altra città, e se tale elezione deve avvenire prima, contestualmente o anche successivamente al pagamento della tassa all'Agenzia delle Entrate.

Grazie per la cortese risposta che potrete darmi.

Danilo, da Roma (RM)

### **Risposta:**

a nostro avviso l'ente può non concedere la "cessione del contratto" agli eredi non conviventi, non avendo questi ultimi alcun diritto di pretesa in merito (ci risulta anche giurisprudenza di Cassazione al riguardo). Nel caso invece scegliesse di concedere la cessione il contratto rimarrebbe lo stesso, ma a quel punto crediamo potrebbe essere trovato accordo per modificarlo o farne uno nuovo. Riguardo al diritto di prelazione previsto dalla legge 392/78 non crediamo cambi nulla, a patto che si verifichino le condizioni. Non crediamo infine abbia rilevanza quando viene trasferito il domicilio, ma sul punto è bene che senta direttamente l'agenzia delle entrate.