



Cosa accade nel caso in cui un contratto di locazione ad uso abitativo non venga redatto per iscritto? Quali sono le conseguenze giuridiche che ne derivano? A questi interrogativi i Giudici della Suprema Corte hanno risposto con la sentenza n. 18214/2015, in modo da far luce su questa delicata quaestio iuris. Il punto di partenza dell'indagine condotta dagli Ermellini è costituito dall'art. 1 comma 4 della legge n. 431/98, secondo cui il contratto di locazione ad uso abitativo privo della forma scritta è da considerarsi nullo. Per essere più precisi, la disposizione richiamata prevede che: *“A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta”*. Nel

corso dei successivi anni, tuttavia, è sorto un contrasto giurisprudenziale sulla natura del requisito della forma scritta. Sul punto, si sono scontrate tre linee di pensiero: 1. la forma scritta è da intendersi ad substantiam; 2. la forma scritta è da intendersi ad probationem; 3. la forma scritta è da intendersi ad essentiam. Per rispondere al quesito sottoposto al loro esame, le Sezioni Unite partono dall'analisi della normativa in materia locatizia, rilevando come il codice civile e la prima legge speciale n. 392/78 non pre

vedessero alcun requisito di forma per il contratto di locazione (ad eccezione dei contratti di durata ultranovennale ex art. 1350 n. 8 c.c.), mentre, oggi, l'art. 1, comma 4, l. n. 431/98 prevede espressamente la forma scritta per la valida conclusione di contratti di locazione ad uso abitativo. La ratio della disposizione oggi vigente - secondo i Giudici di legittimità - da un lato mira ad assicurare certezza ad un rapporto contrattuale inerente ad un bene della vita primario e di rilevanza costituzionale, dall'altro tutela le esigenze di stabilizzazione del rapporto negoziale con fissazione di un canone liberamente pattuito, ma al contempo cristallizzato per tutta la sua durata. Vi è, inoltre, una ragione di stampo pubblicistico che ha indotto il legislatore ad intervenire: l'obbligo della forma scritta, infatti, è stato previsto anche al fine di arginare l'annosa piaga degli affitti in nero, che ha causato ingenti ammanchi nelle casse dello Stato. Ciò premesso in linea generale - ed entrando nel merito della questione - i Giudici di legittimità hanno sposato la terza delle tesi sopra indicate,

*“limitando, peraltro, la rilevabilità della nullità in favore del solo conduttore nella specifica ipotesi di cui all'art. 13, comma 5 della L. n. 431 del 1998, che gli accorda una speciale tutela nel caso in cui gli sia stato imposto, da parte del locatore, un rapporto di locazione di fatto, stipulato soltanto verbalmente. Il conduttore potrebbe cioè far valere egli solo la nullità qualora il locatore abbia imposto la forma verbale, abusando della propria posizione dominante all'interno di un rapporto giocoforza asimmetrico”*.

In altre parole, solo nel caso in cui il contratto verbale sia stato “imposto” dal locatore, il conduttore potrà far valere in via esclusiva la nullità negoziale per mancanza della forma scritta ed esercitare, quindi, la facoltà di richiedere la riconduzione del rapporto locativo ex art. 13, comma 5 L. 431/98. Viceversa, nel caso in cui la mancanza della forma scritta non derivi da un'imposizione del locatore, bensì da un accordo tra le parti (accordo ritenuto non meritevole di tutela secondo il nostro ordinamento), la nullità è da ritenersi assoluta ed insanabile e, pertanto, la stessa potrà essere fatta valere in giudizio da chiunque vi abbia interesse, nonché essere

## Sezioni Unite: luce sugli affitti in nero

Scritto da Daniele Costa

Martedì 07 Febbraio 2017 12:34

---

rilevata d'ufficio da parte del giudice, così come previsto, in linea generale, dall'art. 1421 c.c.. Il locatore potrà, quindi, chiedere il rilascio dell'immobile per occupazione senza titolo, mentre il conduttore potrà ottenere la parziale restituzione delle somme versate a titolo di canone nella misura eccedente quella del canone concordato, poiché – precisano le Sezioni Unite - *“la restituzione dell'intero canone percepito dal locatore costituirebbe un ingiustificato arricchimento dell'occupante”*

. La decisione in commento appare meritevole di segnalazione non solo perché dirime un conflitto giurisprudenziale in un settore particolarmente delicato, ma anche perché la soluzione adottata mira ad un equo contemperamento di tutti gli interessi pubblici e privati coinvolti, così da disincentivare condotte opportunistiche e/o illecite da parte dei consociati.

**Daniele Costa** 

**avvocato del Foro di Roma** 