

*Nullità del contratto di locazione concluso senza osservare la forma scritta: ipotesi di nullità speciale di protezione*

Tribunale di Verona, 19 giugno 2015. Giudice Carmelo Sigillo.

**Nullità del contratto di locazione concluso senza osservare la forma scritta – ipotesi di nullità speciale di protezione - conseguenze**

*La previsione dell'art. 1 comma 4 l. 431/98 per il difetto di forma scritta del contratto di locazione abitativa integra una nullità speciale di protezione, posta nell'interesse preminente del conduttore inteso quale parte debole del rapporto **che** non può pertanto essere invocata dal locatore per ottenere un accertamento di occupazione senza titolo dell'immobile.*

**Azione di recupero di cui all'art. 13, comma 5, l.431/1998 – presupposti per il suo esperimento**

*Per esperire l'azione di recupero prevista dall'art. 13 comma 5 l. 431/98 nel caso in cui il locatore abbia “preteso” instaurare un rapporto di locazione abitativa mediante contratto non scritto (c.d. locazione di fatto) non è necessario che il conduttore sia stato vittima di violenza morale o comunque di imposizione, ma è sufficiente che la locazione di fatto, anche semplicemente “richiesta” dal locatore, venga liberamente “accettata” dal conduttore; per converso, l'azione di recupero non è data ove il difetto di forma scritta dipenda in via esclusiva dalla volontà del conduttore stesso.*

*(Massima a cura di Carmelo Sigillo - Riproduzione riservata)*

**Ragioni di fatto e di diritto**

Gli artt. 132 cpc e 118 att. nel testo attuale esonerano l'estensore dal riepilogare le rispettive allegazioni delle parti e lo autorizzano “alla concisa esposizione delle ragioni della decisione” mediante immediata indicazione dei punti rilevanti in fatto e in diritto. Ciò premesso, nella fattispecie può osservarsi quanto segue.

In punto di fatto è pacifico che A. Br. occupa l'immobile dal febbraio 2010, pagando un canone di € 300 al mese, in forza di accordi solo verbali intervenuti all'epoca tra lui e suo fratello Ivano, proprietario del bene, nella posizione del quale è succeduto dal 30 luglio 2010 in poi l'attuale ricorrente A. Vi. quale erede.

Costui chiede oggi la restituzione dell'appartamento, fallite le trattative per una compravendita tra le parti, invocando la previsione dell'art. 1 comma 4 L. 431/98 e la conseguente “nullità assoluta e insanabile del contratto di locazione solo verbale”. Il conduttore chiede a sua volta, in via riconvenzionale subordinata, l'accertamento di una locazione di fatto a norma dell'art. 13 comma 5 L. 431/98.

La fattispecie si presta per la sua linearità ad alcune considerazioni di carattere sistematico.

In primo luogo va respinta la difesa di Br. ove vorrebbe ricavare il requisito della forma scritta del contratto dai documenti bancari che comprovano il regolare pagamento del canone negli anni, canone riscosso senza alcuna replica né osservazione dai due locatori succedutisi. Vero è che la nozione di “forma scritta” non implica che un unico documento raccolga proposta e accettazione o che sia vietato fare rinvio ad altro documento; tuttavia è assolutamente vietato confondere gli atti di esecuzione con il consenso contrattuale: in altri termini, il requisito “forma scritta” implica nel minimo che sia rinvenibile una scrittura (ossia una reciproca dichiarazione sottoscritta dei contraenti) la quale contenga almeno gli elementi indefettibili di un contratto di locazione (parti, oggetto, corrispettivo per il suo godimento). Nessuno di tali elementi è integrato mediante i documenti prodotti dalle parti.

Per quanto dunque la locazione in esame non trovi titolo in un atto scritto, deve essere attentamente vagliata la natura e le conseguenze del difetto di forma. Il locatore si limita a richiamare l’orientamento giurisprudenziale nettamente maggioritario che riconduce il requisito di forma prescritto dall’art. 1 comma 4 L. 431/98 a quello previsto dall’art. 1325 n. 4 cc e che dunque sostiene trattarsi di forma prevista ad *substantiam* con conseguente applicazione dei principi generali previsti dagli artt. 1418 e seguenti cc in tema di insanabilità e rilevabilità da chiunque vi abbia interesse. Ma tale soluzione non gode del necessario supporto normativo.

A un livello di prima approssimazione sembra opportuno ricordare che il rapporto di locazione è stato dagli anni 50 in poi oggetto di un’ampia normativa speciale, di difficile lettura se vista solo in chiave derogativa rispetto alla norme del codice, e che anzi per la sua vastità e rilevanza è ben presto divenuta, almeno tendenzialmente, autonomo e separato sistema. Ne consegue che sul piano dell’interpretazione i problemi della normativa speciale in tema di locazione vanno risolti senza dover necessariamente riconoscere un primato alla disciplina codicistica e ai suoi istituti tradizionali, bensì cercando in primo luogo coerenza e completezza all’interno del sistema speciale stesso.

Ciò premesso, l’interprete deve innanzitutto constatare che la norma in esame evita il semplice e antico termine “nullità” per preferire la perifrasi di aggiramento “per la stipula di validi contratti di locazione”, perifrasi che rivela appunto una certa distanza terminologica rispetto alla sanzione estrema conosciuta dal codice. Deve poi rilevare che la stessa legge L. 431/98 in altra sede prevede la possibilità di una “locazione di fatto” che non è semplicemente nulla per difetto di forma, ma che conserva una sua vitalità solo che il conduttore lo voglia, tanto che il giudice investito dell’azione specifica “accerta l’esistenza del contratto di locazione” (art. 13 comma 5). Al contempo sempre l’interprete deve constatare che l’art. 80 della L. 392/78 non è stato abrogato, e che dunque possono nascere contratti abitativi privi del requisito di forma solo che il mutamento di destinazione (ad esempio, da ufficio ad abitazione) sia accompagnato dalla consapevole inerzia del locatore: contratti che devono essere fatti salvi per lampanti esigenze di protezione del conduttore a prescindere dal requisito formale.

In questa cornice certamente *sui generis*, sembra fuori luogo attribuire al difetto di forma scritta la sanzione massima

dell'ordinamento, ossia predicare una nullità assoluta, rilevabile da chiunque e non suscettibile di sanatoria o convalida. Per contro, ben si attaglia la più duttile sanzione che suole riassumersi nell'espressione "nullità speciale di protezione". Il settore delle locazioni abitative è infatti senz'altro connotato da esigenze di trasparenza e di recupero a tassazione, ma è parimenti connotato da esigenze di bilanciamento in quella contrapposizione (indubbiamente esistente) tra soggetti di forza contrattuale diversa. Come ad esempio è avvenuto per il settore dell'intermediazione finanziaria o in quello bancario e creditizio, ma anche per i contratti conclusi fuori dei locali commerciali o in tema di multiproprietà, anche nel campo delle locazioni abitative ben presente è la medesima esigenza di trasparenza, facilità di prova e di tutela del soggetto debole che là ha fondato il rimedio della nullità di protezione, per sua natura più idoneo ad adattarsi alla molteplicità delle situazioni concrete, ove il conduttore, in quanto titolare di un diritto all'abitazione di rilievo costituzionale quanto meno di pari rango rispetto a quelli tutelati dall'art. 41 comma 3 o 53 della Costituzione, è il titolare dell'interesse principale protetto e potrà (almeno nella generalità dei casi, perché vi sono eccezioni ben giustificate, sulle quali infra) scegliere di far valere la nullità, recuperare il contratto con l'azione di cui all'art. 13, ma anche lasciare le cose come stanno senza essere soggetto alle iniziative demolitorie della controparte contrattuale, che finirebbe per godere in sostanza di un canone prossimo a quello di mercato sotto forma di risarcimento del danno per l'occupazione senza titolo ab origine, con i vantaggi fiscali conseguenti.

Gli argomenti testuali addotti in senso contrario alla tesi interpretativa che qui si preferisce non paiono dirimenti. Che la forma scritta sia imposta "non solo nei modelli ordinari di locazione abitativa ma anche in quelle tipologie speciali nelle quali il conduttore non potrebbe ritenersi a priori parte debole, in quanto l'immobile è costituito da una villa o da un castello o da un alloggio in una nota località turistica (art. 1, co. 2, lett. a, c)" non tiene conto che in questi casi non trova applicazione l'art. 13 per espressa previsione della stessa L. 431/98 e che dunque il conduttore rimane privato della sua tutela principale. Che la scrittura giovi di regola "anche al locatore, il quale può trarre dalla formulazione scritta delle clausole sul canone, sugli oneri accessori e sulla durata i vantaggi relativi alla certezza dei crediti ed all'agevole assolvimento dell'onere della prova, specie ai fini della formazione del titolo esecutivo in sede di procedimento di convalida di sfratto", non tiene conto che secondo l'interpretazione che qui si sostiene anche una locazione di fatto può essere posta a base di una convalida (purché sia assolto l'onere di registrazione, per il quale non è necessario esibire il documento), ove naturalmente il conduttore abbia interesse a non far valere la nullità stessa (e pertanto nemmeno il giudice sia legittimato al rilievo officioso). Che l'art. 13 comma 5 non attinga al problema della nullità e della sua esatta qualifica, ma ipotizzi solo un illecito precontrattuale per attuare una reintegrazione in forma specifica della sfera patrimoniale del conduttore vittima di una imposizione è tesi che da un lato cozza con il dato letterale, ove è scritto che il giudice "accerta l'esistenza del contratto", e dall'altro parte da un assunto indimostrato e stravagante rispetto a tutta la legislazione speciale, non solo locatizia: ossia che il verbo "pretendere" indichi una violenza morale in senso proprio, quando invece può semplicemente alludere a una situazione che

per quanto “richiesta” dal locatore viene liberamente “accettata” e fatta propria dal conduttore (per i motivi più vari, come la stessa genesi del rapporto oggi in esame dimostra). Il locatore può “pretendere” la stipula in forma verbale non diversamente da come “pretende” un certo canone. Infatti, come bene è stato scritto, il verbo “pretendere” non deve essere necessariamente inteso nel senso di “esigere ciò che non è dovuto”, dato che lo stesso codice civile, testo di antico e perduto rigore lessicale, lo spende ad esempio negli articoli 66, 1488 e 1769 con il semplice significato di “chiedere ciò che si ha diritto di ottenere”. E allora nel contesto in esame la nozione di “pretesa” assume una valenza essenzialmente negativa: la forma verbale è “pretesa” quando non viene richiesta solo per ragioni proprie. Così esattamente ricostruito il significato della formula normativa, si perviene ad un ulteriore e non trascurabile approdo ermeneutico, coerente con il sistema: se il difetto di forma scritta dovesse dipendere in via esclusiva dalla volontà del conduttore, sarebbe a lui ovviamente preclusa anche la possibilità di recuperare il contratto con l’azione prevista dall’art. 13 comma 5.

In definitiva, che il presidio della nullità per difetto di forma non possa essere dilatato fino a ritorcersi contro gli stessi interessi per i quali esso appare essenzialmente imposto, con la conseguente valorizzazione di un rapporto di locazione di fatto in vista di una effettiva tutela del contraente debole, esprime anche nel settore delle locazioni abitative una regola non certo estranea all’ordinamento. La mente corre subito al classico esempio dell’art. 2126 cc in tema di nullità del rapporto di lavoro, o all’art. 128 in tema di matrimonio putativo, o anche, in epoca più recente, alla disciplina della subfornitura come dettata dalla L. n. 192 del 1998 nella parte in cui fa salvo il diritto del subfornitore al pagamento delle prestazioni effettuate. La particolarità dell’ipotesi prevista dall’art. 13 comma 5 è che la figura della locazione di fatto che il giudice accerta non copre solo ciò che si è irrimediabilmente verificato nel passato, ma si protende anche per un periodo futuro, a seconda della durata residua prevista dalla legge per il tipo di locazione (ordinario o transitorio studentesco) voluto dalle parti.

Traendo le fila del discorso e applicando al caso concreto i principi come sopra sintetizzati, il locatore Vi. non è legittimato a fare valere la nullità per difetto di forma scritta del contratto. Per contro, non risultando in alcun modo che la forma verbale sia stata inizialmente voluta per qualche interesse specifico del conduttore, deve essere accolta la domanda di accertamento della locazione proposta da Br. ai sensi dell’art. 13 comma 5 L. 431/98. Gli elementi essenziali del contratto si traggono dagli stessi fatti pacifici tra le parti, ossia: a) il rapporto nasce a partire dal 1° febbraio 2010; b) inquadrato tra i rapporti di locazione ordinari, ossia di durata quadriennale, esso ha avuto una prima scadenza il 31 gennaio 2014 e si è automaticamente rinnovato sino al 31 gennaio 2018, non risultando le condizioni di cui all’art. 3 lettera g) per il diniego di rinnovo alla prima scadenza; c) la residua regolamentazione è quella prevista per i contratti abitativi ordinari di cui all’art. 2 comma 1 L. 431/98 e norme richiamate d) il canone è quello pattuito di € 300,00 mensili, senza alcun aggiornamento per svalutazione monetaria in difetto di pattuizione anche tacita sul punto.

Con riguardo, infatti, alla determinazione del corrispettivo il conduttore aveva l’onere di spiegare e dare almeno un principio di prova in ordine alla circostanza che il canone come pattuito sia superiore a

quello “definito ai sensi del comma 3 dell’art. 2”, ma nulla è stato addotto sul punto, né sono stati richiesti mezzi istruttori. L’eventuale consulenza tecnica d’ufficio avrebbe pertanto esclusivo inammissibile carattere esplorativo. Ne consegue che il canone come concordato deve ritenersi rientrare nei limiti di quello massimo previsto dalla legge, con rigetto della domanda di rimborso delle somme che apoditticamente si assumono versate in eccedenza.

La novità delle questioni e della soluzione adottata impongono l’integrale compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

Il tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, respinge la domanda del locatore; in accoglimento della domanda riconvenzionale subordinata del conduttore accerta ai sensi dell’art. 13 comma 5 L. 431/98 l’esistenza tra le parti di un contratto di locazione abitativa ordinaria nei termini espressi in motivazione; spese integralmente compensate.

Verona 19 giugno 2015