



Sempre frequente è il contenzioso conseguente alla prassi dei contratti di locazione per uso abitativo conclusi solo verbalmente ed eseguiti dalle parti, dunque, in mancanza della necessaria forma scritta espressamente richiesta dall'[art. 1, comma 4, L. 09/12/1998, n. 431](#). Lo Studio Legale Fazzari ha affrontato più volte lo studio della materia e il caso oggi in commento ha visto contrapposta la posizione di una signora, alla quale è stato intimato lo sfratto perché morosa nel pagamento dei canoni, che impropriamente e per comodità definiamo "conduttrice", difesa dallo scrivente, e di un signore che altrettanto impropriamente definiamo "locatore". Le virgolette e il ripetuto uso dell'avverbio "impropriamente" sono necessari in quanto dalla mancanza della forma scritta, che anche nel caso di specie ha caratterizzato il rapporto, consegue la nullità del contratto che non può trovare, pertanto, regolamentazione nella disciplina locatizia prevista dal nostro ordinamento giuridico.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione¹ hanno cristallizzando definitivamente gli effetti del contratto verbale a seconda che tale forma venga imposta dal locatore ovvero sia concordato da entrambi i contraenti. Nel primo caso il contratto è affetto da nullità relativa di protezione, dunque, il conduttore è *"l'unico a poter far valere in via esclusiva la nullità negoziale per mancanza della forma scritta ed esercitare la facoltà di richiedere la riconduzione del rapporto locativo, soddisfacendo così anche un interesse pubblico generale connesso alla reviviscenza di un contratto destinato invece a rimanere privo di certezza e trasparenza nonché ignoto dinanzi al fisco"*². Viceversa, se l'assenza di forma è riconducibile a volontà esclusiva o concorrente del conduttore, la nullità è assoluta, non sanabile e rilevabile da entrambe le parti e anche d'ufficio ex art. 1421 c.c.

Nel caso che ci occupa, rientrando nella seconda fattispecie esaminata dagli Ermellini, la nullità del contratto ha comportato la regolamentazione del negozio al di fuori della disciplina della locazione, trovando applicazione, invece, le norme regolanti i rapporti di fatto e in particolar modo quelle sulle obbligazioni naturali³. Parte attrice, dunque, ha intrapreso l'azione di intimazione di sfratto per morosità ex art. 658 c.p.c. in carenza dei suoi presupposti essenziali.

A nulla è valsa, tra l'altro, la denuncia del contratto verbale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate dal "conduttore" in quanto, anche secondo la giurisprudenza prevalente⁴, la registrazione tardiva o comunque la registrazione di un contratto privo della forma scritta richiesta *ad substantiam* non sana la nullità, trattandosi di adempimento rilevante ormai sul solo piano fiscale e non civilistico.

Neppure può essere considerata occupazione *sine titulo* la detenzione dell'immobile da parte della signora in quanto, per il periodo antecedente la domanda di restituzione dell'appartamento, coincidente con la data portata dalla domanda giudiziale, la posizione della convenuta intimata è assimilabile a quella di un possessore in buona fede non soggetta ad alcun vincolo contrattuale. Va osservato, infatti, che *"vi è stata l'immissione nel possesso\detenzione qualificata dell'immobile in modo spontaneo e consapevole da parte di entrambe le parti; in tal senso il comportamento della cosiddetta parte conduttrice non può essere appellato come <<abusivo>> o <<illecito>>. Il cosiddetto locatore ha all'evidenza consegnato le chiavi dell'appartamento ed ha riscosso i pagamenti mensili sino alla rottura del patto di fatto intercorso"*⁵. Solo a partire dal momento della richiesta di riconsegna, dunque, il successivo possesso è da considerarsi esercitato in mala fede, conseguendone l'obbligo alla restituzione del bene e al pagamento un equo ristoro per il godimento che da quel momento si avrà dell'immobile sino all'effettiva restituzione. Ne deriva che per tutto il

periodo precedente alla richiesta di rilascio il “conduttore” ha legittimamente fatto propri i frutti nascenti dalla detenzione concessa e **il mancato pagamento di somme “corrispettive” del godimento del bene non può essere giuridicamente preteso**. Allo stesso tempo, però, i pagamenti mensili effettuati vanno ritenuti espressione di una obbligazione naturale e non se ne potrà chiedere la ripetizione⁶.

Infine, in merito all’equo ristoro di cui sopra, relativo al periodo di godimento dell’abitazione postumo alla domanda giudiziale, occorre trovare un criterio di calcolo dello stesso che si fondi, come sopra evidenziato, sulle norme regolanti rapporti di mero fatto. In tale prospettiva, sovviene come norma di riferimento prioritario quella dell’arricchimento senza causa di cui all’art. 2041 c.c. In base a detta norma è possibile procedere ad una liquidazione equitativa della somma dovuta, consentita e doverosa ex artt. 1223, 1226 e 2056 c.c. Quantificare la somma dovuta a quella rappresentata dal cosiddetto valore locativo figurativo, infatti, sarebbe contrario alla stessa volontà manifestata dalle parti nel corso degli anni del rapporto ossia quella di voler fuoriuscire dalla disciplina locatizia.

Sulla base di quanto detto, nel caso affrontato da chi scrive, il “conduttore” ha dovuto necessariamente rinunciare al recupero dei presunti canoni non pagati, accontentandosi, in sede di mediazione, di un equo ristoro per il solo periodo postumo alla domanda giudiziale, in cui l’immobile è rimasto in godimento alla signora.

Vuoi richiedere una consulenza sull'argomento appena trattato? Clicca [Qui](#). Se invece hai bisogno di uno specifico servizio legale clicca [Qui](#).

Note

1. ↑ Cass. Civ., SS UU, 17/09/2015, n. 18214.
2. ↑ Nota giurisprudenziale - Rivista Giuridica dell’Edilizia, 2015, 05, 01, 1028.
- 3, 5. ↑ Trib. Roma, 01/10/2014.
4. ↑ Cass. Civ, sez. III, 13/12/2016, n. 25503.
6. ↑ Trib. Milano, 16/03/2011, n. 3546.

