

Mercoledì 28/01/2015

Le nullità nella locazione

A cura di: Studio Legale Magri

Quali sono le possibili cause di nullità del contratto di locazione? Cosa dice la normativa in materia?

È necessario distinguere tra disposizioni codicistiche e legislazione speciale. Infatti, mentre le norme del codice civile in materia di locazione sono sostanzialmente derogabili (le parti, cioè, sono libere di determinare come credono il contenuto del contratto), la normativa speciale, invece, - a partire dalla legge sull'equo canone, l. 392/1978 -, stabilisce in maniera precisa il contenuto "minimo" del contratto.

Fatte salve le ipotesi di nullità previste dal codice per il contratto in genere (ad es., ai sensi dell'art. 1418 c.c. per mancanza di uno dei requisiti essenziali, per contrasto con norme imperative, ecc.), è, dunque, a tali ultime disposizioni che è necessario rifarsi per evitare di incorrere in eventuali sanzioni di nullità dello stesso contratto o di sue singole clausole.

In particolare, in considerazione della casistica pressoché sterminata, è opportuno limitare l'esame proprio a quest'ultima ipotesi, ossia alle singole clausole del contratto di locazione, tenendo in considerazione la numerosa giurisprudenza, anche in materia fiscale, che è intervenuta sull'argomento.

Le clausole nulle

Come abbiamo anticipato, innumerevoli sono state le clausole oggetto di pronunce della giurisprudenza, di legittimità e di merito, sia per quanto riguarda le locazioni abitative che quelle ad uso non abitativo. In ogni caso, comunque, attraverso la sanzione della nullità il legislatore ha voluto porre rimedio a situazioni di squilibrio contrattuale, in cui una delle parti, generalmente il conduttore, potrebbe trovarsi per effetto di una tale clausola.

Così, è stata dichiarata la nullità:

- delle clausole che stabiliscono una durata del contratto inferiore al termine minimo stabilito dalla legge (Cass. 21 novembre 2014, n. 24843)
- della clausola che pone a carico del conduttore l'obbligo di eliminare le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per il normale uso, una volta terminato il rapporto (Cass. 5 agosto 2002, n. 11703);
- della clausola che stabilisce un importo del canone di locazione in misura superiore a quello che risulta dal contratto scritto e registrato, e di ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla legge (art. 13, l. 431/1998);
- risoluzione del contratto per mancato pagamento da parte del conduttore di una sola rata (Cass. 446/2011);
- della clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata;
- della clausola che preveda la forfettizzazione degli oneri accessori, ovvero di quella che preveda la rinuncia pattizia al termine di grazia (stante l'inderogabilità dell'art. 55, l. 392/1978) (Trib. Palermo, 13 giugno 2001);
- della regolamentazione pattizia che consideri separatamente l'appartamento concesso in locazione e il

box auto, tra i quali sussiste un rapporto di pertinenzialità (art. 13, l. 431/1998) (Cass. 329/1987; Trib. Busto Arsizio, 21 settembre 2011).

In materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, è stata stabilita la nullità:

- della determinazione del deposito cauzionale in misura eccedente le tre mensilità (art. 11, l. 392/1978);
- di ogni pattuizione che consenta al locatore di pretendere dal conduttore un pagamento non giustificato dal sinallagma contrattuale (art. 79, l. 392/1978). Ne consegue che, con riguardo agli oneri condominiali possono essere poste a carico del conduttore solo le spese collegate al godimento effettivo, da parte sua, di un servizio, con conseguente esclusione degli oneri straordinari che riguardino, non solo l'unità immobiliare, ma l'edificio condominiale nel suo complesso, stante l'assenza di ogni rapporto sinallagmatico con il bene locato (Cass. n. 20551/2014);
- della clausola che stabilisce che nel corso del rapporto vi sia un aumento del canone in misura superiore al 75% dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat, o (ex art. 54, l. 392/1978), di quella che affida alla determinazione degli arbitri le controversie relative alla determinazione del canone (Cass. n. 3949/1988);
- della previsione in deroga alla corresponsione degli interessi legali sul deposito cauzionale, trattandosi la norma di cui all'art. 11, l. 392/78, di disposizione a carattere tassativo ed inderogabile (Cass. n. 75/2010).

I rimedi alle ipotesi di nullità

L'inserimento di una di queste clausole nel contratto viene risolto attraverso il meccanismo della nullità parziale (art. 1419 c.c.) e della sostituzione automatica della clausola prevista (art. 1339 c.c.).

In questo modo la clausola nulla non viene eliminata, e neppure rende nullo l'intero contratto, ma viene sostituita automaticamente con quanto previsto dalle norme in materia.

Avv. Matteo Magri

Fonte: <http://www.studiolegalemagri.it>