

Contratto di locazione breve reiterato e forma scritta: la recente posizione del Tribunale di Roma

di **Donatella Marino, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Contratto di locazione turistica breve concluso tramite intermediari online (“OTA”)

Scopri di più

Parole chiave: Locazione abitativa - locazione breve reiterata - locazione turistica - medio periodo - forma scritta - azione di riconduzione a condizioni conformi - nullità assoluta - nullità relativa di protezione

Sintesi

In una recente sentenza il Tribunale di Roma, sull'azione proposta da un locatore per la liberazione di un immobile locato a un conduttore per periodi brevi (inferiori ai trenta giorni) con plurimi contratti conclusi verbalmente, ha rigettato le difese del conduttore (che proponeva in via riconvenzionale azione di riconduzione a condizioni conformi a quanto previsto dal co. 1 dell'Art. 2 L. 431/1998) dichiarando i contratti nulli per mancanza del requisito della forma scritta, in linea con la tesi del locatore, trattandosi di nullità assoluta finalizzata alla tutela dell'interesse generale del corretto adempimento fiscale di cui all'Art. 53 della Costituzione.

CASO

Una società agiva per ottenere la liberazione di un immobile di sua proprietà sostenendo di averlo concesso in locazione alla stessa conduttrice mediante due contratti di durata inferiore a 30 giorni: il primo con decorrenza dal 6.3.2020 al 5.4.2020; il secondo con decorrenza dal 06.04.2020 al 05.05.2020. I contratti superano i 30 giorni complessivi nell'anno. La società ricorrente sosteneva la mancata restituzione dell'immobile da parte della conduttrice alla scadenza naturale del secondo contratto e chiedeva, oltre al rilascio, il risarcimento del danno per illegittima detenzione.

Si costituiva la conduttrice, ammettendo la conclusione in forma verbale dei due contratti citati e deducendo di averne concluso un terzo, non registrato, poiché in forma non scritta, dando prova del pagamento dei canoni fino al dicembre 2021 mediante bonifici. Con domanda riconvenzionale, chiedeva la riconduzione del contratto a condizioni conformi a quanto

previsto dalla L. 431/1998 e di accertare che il canone dovuto fosse quello rilevabile dall'applicazione degli accordi territoriali sottoscritti tra le associazioni degli inquilini e dei locatori del Comune ove era ubicato l'immobile.

Per quanto qui di interesse, la società ricorrente, in merito alla natura del contratto, ribadiva che erano conclusi due contratti di locazione breve "turistica" e dopo tale secondo contratto non era stato stipulato nessun altro accordo. Eccepiva inoltre che parte resistente non aveva dimostrato la "*volontà delle parti di addivenire alla contrattazione di una locazione ad uso abitativo*", ma che la società aveva sempre tentato di rientrare nel possesso del proprio immobile concedendo ulteriore tempo alla conduttrice per reperire altra e diversa soluzione abitativa.

Le difese della conduttrice e l'azione di riconduzione

Secondo la conduttrice, invece, le parti avrebbero concluso un (terzo) contratto di locazione verbale, non registrato, a uso abitativo verso il corrispettivo di un canone e che tale contratto sarebbe stato nullo per violazione del co. 4, Art. 1 della L. 431/98 che prescrive la forma scritta per i contratti a uso abitativo. Detta nullità, però, non sarebbe rilevabile d'ufficio in quanto nullità relativa ai sensi dell'Art. 13 co. 6 L. 431/1998.

A sostegno della sua tesi la resistente invocava la posizione della Corte di Cassazione n. 9475/2021, per la quale: "*i contratti di locazione ad uso abitativo stipulati a decorrere dall'entrata in vigore della l. n. 431 del 1998, per i quali il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine indicato al comma 1 dell'art. 13 citato, sono affetti da nullità relativa di protezione, a prescindere dal fatto che siano stati conclusi o meno in forma scritta ed ancorché i correlati giudizi siano stati introdotti prima della modifiche apportate dal richiamato art. 1, comma 59, allo stesso art. 13; causa di nullità, pertanto, denunciabile dal solo conduttore, ricorrendo uno dei casi nei quali quest'ultimo ha la facoltà di domandare "la riconduzione del contratto a condizioni conformi".*

Per il Tribunale non si può, tuttavia, dare seguito all'esegesi contenuta in tale pronuncia (che si fonda, secondo il Tribunale, su una erronea lettura della Sent. Cass. S.U. 18214/2015), in quanto non tiene conto della novella della L. 208/2015.

Le modifiche all'Art. 13 della L. 431/1998 della L. 208/2015

Il Tribunale capitolino, in composizione monocratica, ha ripercorso l'interpretazione della giurisprudenza di legittimità sull'azione di riconduzione concessa al conduttore dall'Art. 13 della L. 431/1998 nei casi di contratto privo di forma scritta e non registrato (oggetto di modifiche da parte della L. 2018/2015). Prima della novella del 2015, infatti, il co. 5 dell'Art. 13 L.431/1998, prevedeva, la possibilità per il conduttore di richiedere che la locazione fosse "*ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 (4+4) ovvero dal comma 3 dell'articolo 2*" (3+2 e canone concordato), anche "*nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dall'articolo 1,*

comma 4.”

La norma si riferiva all'ipotesi di un contratto nullo per mancanza di forma scritta che abbia dato luogo ad un rapporto di locazione di fatto preteso dal locatore e solo subito dal conduttore. La norma penalizzava dunque la coazione del locatore idonea ad influenzare il processo di formazione della volontà del conduttore, condizionando alla forma verbale l'instaurazione del rapporto di locazione in violazione dell'Art. 1, co, 4.

Nella nuova versione dell'Art. 13, (*“Tale azione è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo”*), invece, evidenzia il Tribunale, scompare ogni riferimento all'imposizione da parte del locatore e, pertanto *“si supera l'idea di una nullità relativa, cioè contestabile solo dal conduttore in quanto volta a proteggere la sua posizione personale e i suoi interessi individuali. La nuova norma si riferisce espressamente all'ipotesi di omessa registrazione”*.

Conferma il Tribunale di Roma che la previsione della forma scritta è finalizzata alla tutela di un interesse generale di cui all'Art. 53 della Costituzione, ovvero al corretto adempimento fiscale. Si tratta di un interesse, appunto, generale, la cui forma di tutela naturale è quella della nullità assoluta (Cfr. anche Art. 1 co. 346 L. 311/2004 e Circolare del 12/10/2017 n. 24).

DECISIONE

Il Tribunale di Roma ha quindi ritenuto che la nullità per vizio di forma, come prescritta dall'Art. 1, co. 4, della L. 431/98 fosse assoluta e, quindi, rilevabile d'ufficio. La Sentenza ha accertato “la nullità dei contratti di locazione breve relativi ai periodi dal 06.03.2020 al 05.04.2020 e dal 06.04.2020 fino al 05.05.2020” nonché del contratto successivo - nonostante la contestazione della sua esistenza - e ha accolto la domanda di rilascio avanzata dalla società locatrice con conseguente condanna della conduttrice al pagamento di una somma a titolo di risarcimento del danno per illegittima occupazione dell'immobile per il periodo dal maggio 2020 al dicembre 2022 compresi.

La forma del contratto di locazione breve con finalità turistica

Il Tribunale di Roma non affronta il tema della forma del contratto di locazione per finalità turistica, trattandosi di contratti locatizi conclusi per finalità abitativa diversa da quella turistica, posto che la stessa conduttrice ha chiesto la riconduzione della locazione a condizioni conformi rispetto a quelle di cui ai co. 1 dell'Art. 2 L. 431/98. Il Tribunale inoltre non esamina la ricorrenza (o meno) del requisito della forma scritta nel contratto di locazione di durata inferiore ai trenta giorni, in quanto nella vicenda esaminata i contratti di locazione (che, presi singolarmente, erano di durata inferiore ai trenta giorni) erano stati conclusi tra le stesse parti senza soluzione di continuità. Ne è derivato un rapporto locatizio di durata superiore ai 30 giorni nell'anno, rendendo così applicabile l'obbligo di registrazione sanzionato, in caso di violazione, con la nullità dell'accordo.



Seminario di specializzazione

Contratto di locazione turistica breve concluso tramite intermediari online (“OTA”)

Scopri di più