

Locazione: la nullità secondo le Sezioni Unite

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Locazione: le Sezioni Unite stabiliscono i casi di nullità

Le Sezioni Unite sono intervenute in materia di locazione con la **sentenza n. 23601 del 9 ottobre 2017**, stabilendo che è nullo il contratto locatizio nell'ipotesi in cui il canone risultante non sia reale. Nel caso di specie, la conduttrice, alla quale veniva intimato lo sfratto per il mancato pagamento del diverso e maggiore canone concordato con atto separato dal contratto stipulato e registrato, eccepiva che "è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge" (**art. 79 della Legge n. 392/78**).

Infatti, mentre nel contratto registrato risultava un canone mensile di €1.200,00, le parti avevano concluso un ulteriore accordo, registrato ad un anno di distanza, nel quale era prevista la diversa e maggiore somma di €5.500,00.

Volume consigliato

La nullità del diverso e maggiore canone concordato al di fuori del contratto

L'intimata eccepiva dunque la **nullità del patto** in cui era previsto un **diverso e maggiore canone**, in forza della norma sopra richiamata e altresì in quanto, il relativo patto era stato registrato tardivamente. In primo grado, il diverso patto era considerato nullo dal giudice, il quale risolveva il contratto per adempimento tardivo della conduttrice. Il giudice del gravame, al contrario, riteneva valido il patto e condannava l'intimata al pagamento delle differenze rispetto al canone effettivamente dovuto, pari a €5.500,00 mensili.

Premettendo che il caso di specie "ha ad oggetto una locazione ad uso non abitativo, ciò che la disciplina legislativa del 2004 ha inteso non solo sanzionare, ma anche elevare a rango di norma imperativa, è proprio l'**obbligo di registrazione**, non il divieto di sostituzione di un canone con un altro. Ma è proprio

quell'obbligo che la causa concreta dell'accordo intercorso tra le parti è funzionalmente volta (ancorché parzialmente) ad eludere: occorre, pertanto, valutare se, negata in premessa la esistenza di un autonomo contratto dissimulato, la nullità possa ancora essere riferita alla sola controdiagnosi".

La Suprema Corte ha ritenuto che "la lettura dell'art. 79 della legge cd. sull'equo canone debba essere oggi modificata nel senso che il **patto di maggiorazione del canone è nullo** anche se la sua previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale, del rapporto." Le **ipotesi simulatorie** sono invero indubbiamente più gravi di quelle di inadempimento di un contratto perfettamente legittimo e valido ab origine.

Per approfondire, leggi anche La nullità del contratto di locazione non registrato

<https://www.diritto.it/locazione-la-nullita-secondo-le-sezioni-unite/>