

PATRIMONIO E TRUST

Il contratto di locazione deve essere risolto in forma scritta

di Lucia Recchioni

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

 **Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!**

[accedi al sito >](#)

Come noto, nell'ambito dei **contratti di locazione abitativa**, il **conduttore** può recedere in qualunque momento dal contratto di locazione, nei casi previsti dal **contratto di locazione**, oppure, per **legge**, qualora **ricorrono gravi motivi**, dando comunicazione al locatore con preavviso di **sei mesi**.

Il **locatore**, invece, **non può recedere liberamente dal contratto**, e un'eventuale clausola inserita nel contratto finalizzata ad introdurre una tale previsione sarebbe **nulla**. L'[articolo 3 L. 431/1998](#) gli riconosce infatti soltanto la possibilità di **negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza prevista**, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, e solo per **motivi espressamente richiamati dalla norma**, ovvero:

- a) quando il locatore intenda **destinare** l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale **proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado**;
- b) quando il locatore, **persona giuridica**, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle **attività dirette a perseguire le predette finalità** ed offra al conduttore **altro immobile idoneo** e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c) quando il conduttore abbia la **piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune**;
- d) quando l'immobile sia **compreso in un edificio gravemente danneggiato** che debba essere **ricostruito** o del quale debba essere assicurata la **stabilità** e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista **l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione** per realizzare nuove

costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire **sopraelevazioni** a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo **sgombero** dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il **conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo**;

g) quando il locatore intenda **vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione**. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di **prelazione**, da esercitare con le modalità di cui agli [articoli 38 e 39 L. 392/1978](#).

Concentrando l'attenzione sulle facoltà riconosciute al **conduttore**, interessanti spunti possono essere tratti dalla **recentissima ordinanza della Corte di Cassazione n. 18971, depositata ieri, 13 giugno**.

Un soggetto **lasciava senza alcun preavviso l'immobile** che gli era stato locato, violando quanto stabilito nel **contratto di locazione**, che, richiamando le previsioni dell'[articolo 4 L. 398/1978](#), riconosceva la facoltà di **recesso** alla parte conduttrice solo **previo preavviso di almeno sei mesi, da inviarsi a mezzo di raccomandata A/R**.

La società immobiliare **locatrice** chiedeva quindi il **pagamento**, oltre che dei **canoni** ancora non versati, anche dell'**indennità di mancato preavviso**.

Si difendeva il conduttore, dichiarando di aver esercitato la sua **facoltà di recesso verbalmente**.

La Corte di Cassazione, investita della questione, è tornata a ricordare che **“la risoluzione consensuale di un contratto può avvenire anche con una manifestazione tacita di volontà, salvo che per il contratto da risolvere non sia richiesta la forma scritta ad substantiam”**.

Nel caso di specie, in effetti, la **forma scritta doveva essere ritenuta ad substantiam**, considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo**, stipulato **senza la forma scritta ai sensi dell'articolo 1, comma 4, L. 431/1998**, è affetto da **nullità assoluta**, avendo la norma il fine di **contrastare l'evasione fiscale**.

Alla luce di quanto sopra esposto, la Corte di Cassazione ha richiamato il principio secondo cui **“Il contratto di locazione abitativo, soggetto all'obbligo di forma scritta ai sensi dell'articolo 1, comma 4, L. 431/1998, deve essere risolto con comunicazione scritta, non potendo, in questo caso, trovare applicazione il principio di libertà delle forme”** (Cassazione, n. 22647/2017).

Nell'ambito della fattispecie in esame, tra l'altro, il **contratto** espressamente prevedeva che il recesso del conduttore dovesse essere **comunicato per iscritto**, ragion per cui trovava applicazione l'[articolo 1352 cod. civ.](#), in forza del quale **“Se le parti hanno convenuto per iscritto di adottare una determinata forma per la futura conclusione di un contratto, si presume che la**

forma sia stata voluta per la validità di questo”.