

Requisiti di forma per lo scioglimento del contratto di locazione ad uso abitativo

La Corte di Cassazione, Sezioni Unite, Sent. 17/09/2015, n. 18214, statuiva che “il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d’ufficio, attesa la “ratio” pubblicistica del contrasto all’evasione fiscale”.

La Suprema Corte, sez. III civ., con sentenza del 18-04-2016 n. 7638, ha ribadito “il principio per cui, in caso di contratti per la cui valida stipulazione è richiesta per legge la forma scritta ad substantiam (a differenza di quanto avviene per i contratti con forma scritta solo ad probationem e per quelli stipulati per iscritto senza che vi sia vincolo di legge sul punto), il mutuo dissenso deve rivestire la medesima forma”, per cui “deve ritenersi senz’altro superato il precedente orientamento secondo cui la risoluzione consensuale del contratto di locazione non sarebbe soggetta a vincoli di forma, orientamento del resto riferito a contratti di locazione non soggetti al requisito di validità della forma scritta, e cioè anteriori al 1998 ovvero non aventi ad oggetto immobili destinati ad uso abitativo”.

Dall’inefficacia dell’accordo risolutivo per mutuo consenso stipulato in forma verbale, deriva la persistente efficacia del contratto e delle conseguenti obbligazioni.

Occorre sottolineare che le considerazioni che precedono riguardano esclusivamente la risoluzione del contratto di locazione per mutuo dissenso e non la mera disdetta contrattuale.

*Rosa Maria Ghirardini
Vice segretaria nazionale APPC*