



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



LA TUTELA LEGALE DEL LOCATORE: I RIMEDI CONTRO LA CONDOTTA INADEMPIENTE DEL CONDUTTORE.

La normativa di riferimento per ottenere la risoluzione del contratto di locazione, il pagamento dei canoni arretrati ed il rilascio dell'immobile locato.

di **Ugo Bisogno**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Raffaele Giaquinto

Publicato, Giovedì 16 Giugno 2016

1. Premessa.

Il mancato rispetto delle obbligazioni contrattuali previste nel contratto di locazione determina **l'inadempimento contrattuale del conduttore**. Tra le obbligazioni principali che la Legge pone a carico del conduttore, oltre al pagamento del canone concordato, vi è la custodia della res locata ed il suo utilizzo secondo la diligenza del buon padre di famiglia, nonché la restituzione del bene alla scadenza naturale del contratto. Il mancato rispetto delle prescrizioni previste determina l'inadempimento contrattuale del locatore ed il conseguente diritto del locatore alla risoluzione del contratto, con relativo diritto al risarcimento del danno.

2. Disciplina della locazione.

La locazione è disciplinata dal Codice Civile, precisamente agli **artt. 1571 e ss.**, nonché dalle leggi speciali dettate per articolare ed approfondire la disciplina di uno dei contratti più utilizzati nella realtà sociale. Infatti, con la legge 392/1978, poi novellata dalla **legge 431/1998**, è stata dettata la normativa relativa agli immobili urbani, con il più dettagliato inquadramento delle diverse categorie contrattuali e relativa disciplina, come ad esempio quella della locazione degli immobili ad uso abitativo, oppure della locazione ad uso foresteria, ecc.. In via generale, la locazione viene definita come un contratto consensuale ad effetti obbligatori, a forma scritta vincolata, mediante il quale un soggetto, detto "locatore", immette un altro soggetto, detto "conduttore", nella disponibilità di un bene - sia esso mobile od immobile - per un determinato periodo di tempo, dietro la corresponsione di un canone. Nel contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo, la durata contrattuale è stabilita in quattro anni, con rinnovo automatico di ulteriori quattro anni, fatta salva la possibilità di recedere anticipatamente al termine del primo quadriennio, qualora sussistano le condizioni indicate dall'art. 3 della sopra citata L. 431/1998. A causa dell'importante ruolo svolto nella realtà sociale, la disciplina della locazione prevede un sistema di tutele in favore del conduttore che consentano a quest'ultimo il pacifico godimento del bene, al riparo da eventuali forzature del locatore.

3. Il favor conductoris.

Tra le tutele riservate dalla legge in favore della parte "debole" del contratto vi è, senza dubbio, **l'imposizione della forma scritta** del contratto di locazione, richiesta ad substantiam. Infatti, normalmente, il mancato rispetto del requisito della forma contrattuale richiesta ad substantiam determinerebbe la radicale nullità del contratto, ma, nel caso in esame, proprio a causa del favor previsto nei confronti del conduttore, la Suprema Corte a Sezioni Unite ha accordato al conduttore la possibilità di agire per

ottenere la "sanatoria" del contratto di locazione, con rideterminazione del canone in via equitativa da parte del Giudice (per gli approfondimenti del caso, si rimanda alla lettura della sentenza n. 18214 Cass. civ. Sez. Unite del 17/09/2015, che ha finalmente chiarito un dibattito particolarmente sentito in giurisprudenza, adottando una soluzione piuttosto singolare: la sanatoria di un contratto nullo).

Sotto diverso punto di vista, un'altra forma di tutela del conduttore è rinvenibile nello **schema negoziale** tipico della locazione ad uso abitativo, che, come già visto, impone una durata minima del rapporto negoziale di quattro anni, con rinnovo automatico per altrettanti quattro anni, per un totale complessivo di otto anni. Solo la ricorrenza delle poche e limitate condizioni contemplate all'**art. 3 della L. 431/1998**, permette al locatore di recedere dal contratto di locazione alla scadenza del primo quadriennio. In questo modo, il Legislatore ha voluto assicurare al conduttore il carattere della stabilità "a lungo termine" della locazione ad uso abitativo, in piena armonia con quelle che sono le esigenze cui è sottesa la locazione stessa.

Inoltre, la tutela del conduttore viene assicurata anche dalla costante attenzione della giurisprudenza, sia di merito che di legittimità, la quale, con la propria interpretazione della fattispecie negoziale, riesce sempre a mantenere la disciplina particolarmente attuale ed al passo con i tempi. Uno dei temi principali, affrontati dalla giurisprudenza è la trasparenza contrattuale (e fiscale) della locazione, prescritta dall'art. 13 della L. 431/1998, il quale sancisce la nullità di ogni "pattuizione volta a determinare un canone superiore rispetto a quello risultante dal contratto scritto". Pertanto, l'eventuale richiesta del locatore di un canone di locazione di fatto più alto rispetto a quello stabilito nel contratto, accorderebbe al conduttore la possibilità di agire in giudizio, al fine di ottenere la restituzione della porzione di canone mensile versato in eccedenza (ex plurimis: Cass. civ. Sez. III, 18/04/2016, n. 7634 - Fonti: Quotidiano giuridico 2016).

4. Tutela legale del locatore

Nel caso in cui il conduttore non paghi il canone mensile alle scadenze previste dal contratto di locazione, ovvero quando il conduttore, alla scadenza del contratto, non rilasci l'immobile, il locatore, ferma la preferibile ed auspicabile via della definizione bonaria della vicenda, può adire le vie legali, al fine di ottenere la risoluzione del contratto di locazione, la restituzione dell'immobile ed il pagamento dei canoni di locazione arretrati.

Nel nostro ordinamento sono previste due distinte procedure: "**l'intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione**" e "**la procedura di sfratto per morosità**". La peculiarità di tali procedure è nella sommarietà del rito loro dedicato, che consente la

speditezza del procedimento e lo spostamento della fase istruttoria "a cognizione piena" ad una fase successiva e solo eventuale, affinché il locatore possa ottenere celermente un titolo esecutivo, rimandando l'esame approfondito di tutte le questioni alla fase successiva. La ratio di tale scelta è da rinvenire nell'evitare di subordinare l'emissione del titolo esecutivo - quindi dell'effettività della tutela - ai tempi (lunghi) della giustizia ordinaria.

Con l'intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione, il locatore può intimare al conduttore il rilascio dell'immobile, manifestando la volontà di ottenere l'immobile e di non voler proseguire il rapporto contrattuale. La peculiarità di tale procedura sta nel fatto che può essere instaurata in qualsiasi momento: alla scadenza naturale del contratto, ovvero precedentemente, non essendo previsti termini iniziali, paradossalmente anche subito dopo la stipula del contratto di locazione. In questo modo, il Legislatore ha voluto accordare al locatore la possibilità di premunirsi di un titolo esecutivo di rilascio prima della scadenza naturale del contratto, per poter accelerare quanto più possibile la procedura, in caso di condotta inadempiente del conduttore.

Con lo sfratto per morosità, invece, il locatore può chiedere la risoluzione giudiziale del contratto di locazione, intimare al conduttore il rilascio dell'immobile ed altresì ottenere decreto ingiuntivo di pagamento ai danni del debitore per tutti i canoni di locazione scaduti e non ancora pagati.

L'emissione del titolo esecutivo di rilascio, in entrambi i procedimenti, è condizionata alla mancata opposizione (o comparizione) del conduttore all'udienza fissata per la convalida: se il conduttore all'udienza si oppone, il Giudice sarà chiamato a valutare se tale opposizione è fondata su prova scritta. Anche in questa fase è prevista una forma di favor nei confronti del conduttore: questi, infatti, comparendo all'udienza, può evitare l'emissione dell'ordinanza di rilascio offrendo "banco iudicis" il pagamento dei canoni scaduti, maggiorati degli interessi legali e delle spese legali di procedura, ovvero chiedendo, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà, il cd. termine di grazia, cioè un termine, al massimo di 90 giorni, entro cui saldare la mora ed evitare lo sfratto. Diversamente, il Giudice concederà l'ordinanza di rilascio, rimandando, come detto, alla fase a cognizione piena, la valutazione delle eccezioni formulate dal convenuto. La procedura sommaria si conclude con l'emissione da parte del Giudice dell'ordinanza esecutiva di rilascio dell'immobile: basterà, a questo punto, rivolgersi agli Ufficiali Giudiziari per mettere in esecuzione il titolo ed ottenere così lo sgombero coatto dell'immobile, se del caso, anche con l'ausilio della forza pubblica.

5. Autotutela del locatore

La via legale è l'unica a garantire effettività alla tutela del locatore: l' autotutela, infatti, determina la responsabilità del locatore nei confronti del conduttore. In caso di ritardo nella restituzione dell'immobile da parte del conduttore, il locatore non può agire in autotutela riprendendo (con la violenza o anche con l'astuzia) il possesso del proprio bene immobile. Infatti, la Corte di Cassazione ha più volte affermato e ribadito che il conduttore, anche in seguito alla naturale scadenza del contratto, mantiene comunque la sua qualità di detentore dell'immobile (rectius di "detentore qualificato") e, come tale, può vedere tutelato il proprio possesso, anche nei confronti del locatore medesimo (Cass. civ. Sez. II, 14/12/2015, n. 25135 - Fonti: Imm. e prop. 2016, 2, 124). Naturale corollario di tale principio, è che in questi casi, la condotta del locatore sarebbe qualificabile come spoglio clandestino ed abusivo del possesso del conduttore, con conseguente diritto di quest'ultimo al risarcimento del danno!

6. Considerazioni conclusive

Alla luce di quanto sinora visto, appare opportuna una riflessione de iure condendo: gli effetti della definizione di "**contraente debole**" del conduttore nel rapporto locativo costringono il locatore, il più delle volte, ad affrontare lunghe procedure legali volte al rilascio del proprio immobile. Questa circostanza è il frutto di un ponderato temperamento degli interessi coinvolti, in cui il Legislatore ha preferito offrire una tutela più immediata al conduttore, perchè parte esposta alle decisioni unilaterali del proprietario dell'immobile, con la conseguenza, però, che, in talune occasioni, paradossalmente venga tutelata anche la sua condotta illegittima. Probabilmente sarebbe auspicabile un intervento legislativo finalizzato all'aggiornamento della disciplina della locazione anche per limitare - pur mantenendo il dovuto favor del contraente debole - le conseguenze pregiudizievoli delle condotte illegittime del conduttore.
