

La decisione

Motivo di diritto

«In caso di nullità del contratto di locazione, il conduttore ha diritto di ripetere, a norma dell'articolo 2033 del Codice civile, i canoni versati al locatore in esecuzione del contratto, ferma restando la facoltà di quest'ultimo di eccepire, ex articolo 2041 del Codice civile, la sussistenza di un

ingiustificato arricchimento, facendo valere un credito indennitario che va, però, liquidato nei limiti della diminuzione patrimoniale subita nell'erogazione della prestazione e non in misura coincidente con il mancato guadagno che esso avrebbe potuto trarre dall'instaurazione di una valida relazione contrattuale».

Se il contratto di affitto è nullo, all'inquilino vanno restituiti i canoni

Immobili

Il locatore però ha diritto a un credito pari alla diminuzione patrimoniale

Angelo Busani

Se il contratto di locazione di una unità immobiliare abitativa è nullo per difetto di forma scritta e per mancata registrazione del contratto stesso, il conduttore ha diritto alla restituzione dei canoni versati al locatore, ma il locatore ha la facoltà di eccepire l'ingiustificato arricchimento del conduttore.

Il credito del locatore per questo ingiustificato arricchimento del conduttore deve essere però liquidato nei limiti della diminuzione patrimoniale subita dal locatore a

causa dell'erogazione della sua prestazione e non in misura coincidente con il mancato guadagno che il locatore avrebbe potuto trarre dall'instaurazione di una valida relazione contrattuale.

È questa la decisione adottata dalla Cassazione con l'ordinanza 32696/2024 del 16 dicembre, con la quale è stata parzialmente annullata la sentenza 2102/2024 della Corte d'appello di Roma: il giudice di secondo grado aveva negato la restituzione integrale dei canoni versati, come richiesto dal conduttore, in quanto tale restituzione avrebbe provocato, in capo al conduttore stesso un ingiustificato arricchimento.

La Cassazione argomenta la



Secondo la Cassazione l'indennizzo non può essere pari al guadagno conseguibile con un contratto valido

sua decisione osservando che, tanto nel caso di nullità, annullamento, risoluzione o rescissione di un contratto, quanto nel caso in cui ricorra una qualsiasi altra causa che faccia venir meno un vincolo contrattuale, l'azione accordata dalla legge per ottenere la restituzione di quanto corrisposto in esecuzione del contratto stesso è la cosiddetta ripetizione di indebito oggettivo.

Questo ragionamento – secondo la Cassazione – vale anche quando la controprestazione (come il pagamento del canone di locazione) non sia ripetibile. Infatti, la locazione rientra nel novero dei contratti a esecuzione continuata, ambito nel quale l'esigenza di rispetto dell'equilibrio tra le prestazioni è prevista dalla legge solo per l'ipotesi di risoluzione per inadempimento, in quanto l'articolo 1458 del Codice civile espressamente sottrae tali contratti all'effetto retroattivo derivante dalla risoluzione, con una norma che, proprio per la sua eccezionalità, non è però suscettibile di essere estesa all'ipotesi della nullità del contratto.

Da quanto precede deriva che, in caso di nullità della locazione, in relazione alla richiesta del conduttore di conseguire la restituzione di quanto versato in esecuzione del contratto nullo, tale pretesa deve essere diminuita in base alla valutazione oggettiva dell'utilità conseguita dal conduttore entro i limiti della diminuzione patrimoniale subita dal locatore: l'indennità spettante al locatore per l'ingiustificato arricchimento di cui il conduttore ha beneficiato per aver abitato nell'appartamento oggetto del contratto di locazione, poi dichiarato nullo, deve dunque essere liquidata nei limiti della diminuzione subita dal locatore e non in misura pari al guadagno che il locatore stesso avrebbe potuto trarre da un valido contratto di locazione.