

## Comunione – Condominio - Locazione

---

# **La simulazione relativa del contratto di locazione abitativo. Il rigore dell'onere della prova in capo al conduttore**

di Saverio Luppino

### **Corte d'appello di Palermo – Sezione II civile – Sentenza 16 febbraio 2018 n. 327**

Locazione ad uso abitativo – simulazione – nullità – equo canone – contratto di locazione transitorio.

*“In sostanza l’ipotesi di stipula di una locazione transitoria che non risponde a realtà perché il conduttore adibisce o ha adibito l’immobile ad abitazione stabile e primaria, ovvero ad abitazione stabile per motivi di lavoro, rientra nella tematica della **simulazione**; il conduttore che pretende di applicare le norme sulla locazione primaria (quanto a durata quadriennale ed equo canone) **dove provare la simulazione**, dunque la circostanza che il locatore, al momento della stipula della locazione, fosse a conoscenza della esigenza abitativa effettiva “primaria” del conduttore o aveva riconosciuto questa esigenza, oppure l’accordo simulatorio.”*

*“La tardiva registrazione è consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ex tunc, atteso che il riconoscimento di una sanatoria per adempimento è coerente con l’introduzione nell’ordinamento di una nullità funzionale per inadempimento all’obbligo di registrazione”.*[\*\*\[1\]\*\*](#)

### **CASO**

La fattispecie in esame origina dall’intimazione di uno sfratto per morosità afferente un contratto di locazione abitativa transitoria (vecchio articolo 26 L.392/78)[\*\*\[2\]\*\*](#), di durata annuale, opposto da parte intimata, con domanda riconvenzionale per la risoluzione del contratto ascrivibile al locatore, in ragione della simulazione del contratto, accompagnata da altre censure, quali quella riguardante la mancanza di registrazione del contratto.

Veniva dedotto dal conduttore che la natura transitoria della locazione non fosse sostenuta dalle esigenze richieste dalla legge, in quanto avente **carattere di stabilità, e che dunque il canone pattuito risultasse superiore alla misura legale**. Quest’ultima valutazione in ordine alla quantificazione del canone mirava a far sì che quanto dovuto e non corrisposto, non costituisse più morosità, essendo già state pagate dal conduttore somme maggiori, rispetto a quelle previste per legge a suo carico, laddove si fosse ricondotto il rapporto alla disciplina dell’equo canone. Conseguentemente veniva richiesta la rifusione sia delle somme pagate ed indebitamente riscosse dal locatore, sia del deposito cauzionale originariamente versato.

## SOLUZIONE

Premesso che il Tribunale riteneva applicabile al contratto in esame la disciplina della L. 392/78 ex art. 26, in quanto sorto prima dell'entrata in vigore della L.431/98 ed in esso non transitato; la Corte d'Appello conferma il costante orientamento della giurisprudenza in materia di locazioni di immobili, inerente **la concreta difficoltà del conduttore di dimostrare la simulazione in assenza di una specifica volontà del locatore ...** *"affinchè la non corrispondenza tra la realtà effettiva, costituita dalla utilizzazione dell'immobile per esigenze abitative stabili e primarie, e la realtà apparente, consistente nella stipulazione di una locazione per uso diverso da quello abitativo (nella specie per uso ufficio) possa assumere rilevanza giuridica è necessario che sussistano gli estremi della simulazione relativa, configurabile nel caso in cui risulti solo formale la volontà delle parti di concludere una locazione per uso ufficio e sia dimostrata la volontà di entrambe di concludere il contratto dissimulato, potendo la relativa prova essere offerta anche per testimoni e per presunzioni, data l'illiceità della clausola simulata".* [3]

D'altro canto la pronuncia interessa, in quanto riconferma la possibilità di registrare tardivamente il contratto, senza incorrere in nullità: *"la tardiva registrazione è consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ex tunc, atteso che il riconoscimento di una sanatoria per adempimento è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità funzionale per inadempimento all'obbligo di registrazione".*

## QUESTIONI

Se è pur vero che la fattispecie riguarda tipologie contrattuali ora superate per effetto della L. 431/98 sulle locazioni abitative, appiano di pregio le motivazioni di carattere generale ed i principi giuridici precisati dalla Corte d'appello, in quanto di estensiva applicazione analogica.

La definizione che parte conduttrice voleva fare rilevare ai propri scopi (dimostrare l'insussistenza della morosità), era proprio quella applicabile al caso in esame e cioè quella di cui all'art. 26 L. 392/78: *"Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano: a) alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio".*

Il principale merito della Corte è l'aver chiarito che la stipula di un contratto di locazione di natura transitoria, non rispondente a realtà in quanto il conduttore abita stabilmente l'immobile ed ivi costituisce la propria residenza, anche per motivi lavorativi, rientra nella cornice normativa afferente la simulazione ed è pertanto soggetto ex art 1414 c.c., alla sanzione della nullità; cionondimeno la prova della simulazione comporta chiaro rigore.

Perché si possa parlare di simulazione relativa, **i soggetti contraenti devono necessariamente condividere lo scopo di far apparire un diverso rapporto da quello realmente voluto e dissimulato.**

Infatti, non basta che il locatore sia, come nel caso di specie, legato da rapporto di colleganza

con parte conduttrice e che quindi possa conoscerne le sue necessità abitative, operando tale presunzione e per ciò stesso quale specifica prova, dovendovi essere uno scopo comune, finalizzato alla realizzazione di un contratto dissimulato. Solo in questo ultimo caso e con il sostegno di adeguate prove, anche per testi e per presunzioni, anche in deroga al rigore di cui all'articolo 1417 c.c., ed in ragione della specifica **ILLICITA' DELLA CLAUSOLA SIMULATA**, si può parlare di simulazione.

Infatti, Corte d'appello, nel confermare la sentenza del primo grado ed il rigetto delle censure del conduttore, rilevava come in assenza di prova specifica – anche per testi o per presunzioni – riguardo la volontà del locatore di concludere un contratto dissimulato, il solo intento del conduttore di adibire l'immobile ad uso abitativo stabile e diverso da quello indicato in contratto, resta circoscritto in una **“irrilevante riserva mentale”**.

La Corte in altri termini sottolinea il rigore della prova che il conduttore deve fornire in tutte quelle ipotesi allorquando intenda dimostrare la simulazione contrattuale, poiché altrimenti ove venisse valorizzata solo “l'intenzione”, potrebbe ricadersi in un abuso del diritto e privare di tutele la parte locatrice, che verrebbe esposta ad ogni conseguente arbitrio del conduttore, in ordine all'impugnazione del contratto.

L'altro capo della sentenza di approfondimento, risulta essere la circostanza relativa alle conseguenze della **tardiva registrazione del contratto** di locazione.

Come già detto, parte conduttrice opponeva la nullità del contratto, in virtù del fatto che la locazione non veniva registrata nei tempi richiesti dalla norma. La Corte, però, eccepiva come questo tipo di sanzione sia null'altro che “nullità per inadempimento”, perciò sanabile per il tramite di un adempimento, seppur tardivo. Nel caso di specie si chiarisce come la mancata registrazione del contratto di locazione possa essere causa di nullità unicamente nel caso in cui, non solo il contratto non è stato registrato entro i termini, ma non viene registrato nemmeno tardivamente.

Con il che, anche in ragione dell'oramai consolidato orientamento delle Sezioni Unite: “Nell'accertare se il riconoscimento dell'effetto sanante alla registrazione tardiva possa o meno operare una reviviscenza del contratto con effetti retroattivi, la Corte ha rilevato che tale effetto sanante retroagisce alla data di conclusione del contratto ([Cass. n. 10498/ 2017](#)) e ciò consente di stabilizzare gli effetti del contratto garantendo una completa tutela al contraente più debole del rapporto, che potrà godere della durata della locazione per come stabilita inizialmente nel contratto e non dalla data di registrazione. Diversamente, si verrebbe a creare un effetto di novazione del contratto originario *per factum principis*.

Anche tale recente pronuncia si inserisce nell'ormai mutato quadro dialettico derivante dall'abrogazione dell'articolo 79 L.392/78, che ha riportato la posizione delle parti, locatore e conduttore, in una situazione di sostanziale equilibrio, rispetto all'ordinamento previgente nel differente quadro di tutele garantiste sancite dalla ormai “passata” legge sull'equo canone.

[\[1\]](#) SSUU 09.10.2017 n.23601.

[\[2\]](#) Norma abrogata dalla L.431/98.

[\[3\]](#) Cass. 17.1.2007 n.969.

