
Cause di nullità del contratto di locazione

Data Articolo: 06 Novembre 2015

Autore Articolo: Fabrizio Tortelotti

Un **contratto di locazione** può essere dichiarato nullo determinando il venir meno di tutti gli effetti da esso prodotti, come se lo stesso non fosse mai esistito. La **nullità** riguarda un vizio dell'atto (come lo è anche l'annullabilità) le cui cause sono elencate nell'art. 1418 del codice civile. Vediamo quali sono.

Secondo il codice civile **il contratto è nullo quando:**

- è contrario a norme imperative;
- quando difetta di uno dei requisiti indicati dall'art.1325 c.c. ossia l'accordo delle parti, la causa, l'oggetto, la forma se prescritta dalla legge sotto pena di nullità;
- quando la causa o i motivi sono illeciti laddove determinanti per la conclusione del contratto;
- quando l'oggetto del contratto è impossibile, illecito, indeterminato o indeterminabile;
- in tutti gli altri casi previsti dalla legge (es. nel caso di contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili, è prescritta la forma scritta a pena di nullità (art. 1350 c.c.), o ancora, l'art. 17 della L. 382/78 sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale di un contratto).

Essendo la **nullità** considerata la più grave patologia contrattuale, dato che consiste in una sanzione applicata al verificarsi di vizi collegati alla nascita del contratto, considerati di portata generale, l'azione per attivarla non è soggetta a prescrizione (1422 codice civile), può essere fatta valere ad istanza di chiunque vi abbia interesse e rilevata, anche d'ufficio, da parte del giudice (art. 1421 c.c.).

Il **contratto nullo** non può inoltre essere convalidato, salvo che la legge non disponga diversamente (art. 1423 c.c.). Può invece produrre gli effetti di un contratto diverso, del quale contenga i requisiti di sostanza e di forma, qualora, avuto riguardo allo scopo perseguito dalle parti, debba ritenersi che esse lo avrebbero concordemente voluto se avessero conosciuto la nullità (cosiddetta conversione del contratto nullo, art. 1424 c.c.).

Se la **nullità** concerne solo **una parte o singole clausole del contratto** (c.d. nullità parziale), la stessa si estende infatti all'intero contratto, ove risulti che i contraenti non lo avrebbero concluso senza quella parte del

suo contenuto (art. 1419 c.c.), fatta eccezione per la sostituzione di diritto delle clausole nulle con norme imperative.

Oltre alla nullità, **altra causa di invalidità contrattuale è l'annullabilità**, la quale trova anch'essa apposita disciplina nel codice civile. Il contratto annullabile produce tutti gli effetti di un contratto valido, ma questi possono venire meno se viene fatta valere con successo l'azione di annullamento.

Sono considerate cause di annullabilità del contratto:

- l'incapacità di una delle parti (ad es. nel caso di contratti conclusi da minore o incapace di intendere e di volere; ecc.) (art. 1425 c.c.)
- il consenso dato per errore, estorto con violenza o carpito con dolo (c.d. vizi del consenso, art. 1427 c.c.). L'errore deve essere essenziale e riconoscibile dall'altro contraente (art. 1428 c.c.); la violenza può anche essere esercitata da un terzo (art. 1434 c.c.); il dolo deve consistere in raggiri usati da uno dei contraenti tali che, senza di essi, l'altra parte non avrebbe prestato il proprio consenso (art. 1439 c.c.).

A differenza della nullità, l'**annullamento del contratto** può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse è stabilito dalla legge e si prescrive nel termine di cinque anni. Quando l'**annullabilità** dipende da vizio del consenso o da incapacità legale, il termine decorre dal giorno in cui è cessata la violenza, è stato scoperto l'errore o il dolo, è cessato lo stato d'interdizione o d'inabilitazione, ovvero il minore ha raggiunto la maggiore età. Negli altri casi il termine decorre dal giorno della conclusione del contratto (art. 1442 c.c.).

Il codice civile prevede, altresì, la possibilità di sanare, in tutto o in parte, gli effetti del **contratto annullabile**, allorché si realizzino i presupposti dell'istituto della "convalida" (art. 1444 c.c.) o della "rettifica" (artt. 1430, 1432 c.c.) e, al fine di tutelare il legittimo affidamento di eventuali aventi causa, precisa che l'**annullamento** (purché non abbia origine dall'incapacità legale) "non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di annullamento" (art. 1445 c.c.).

Fabrizio Tortelotti