

Cass., civ. sez. III, del 18 aprile 2016, n. 7638

I due motivi sono da esaminare congiuntamente, in quanto connessi.

Essi sono fondati.

La decisione impugnata è fondata sull'affermazione che vi sarebbe stato uno scioglimento del contratto di locazione per mutuo dissenso, avvenuto per comportamenti concludenti (e comunque in forma verbale) e quindi privo di forma scritta.

Il ricorrente sostiene che, essendo necessaria ad *substantiam* la forma scritta per la stipulazione del contratto di locazione di immobili a scopo di abitazione, altrettanto è da ritenersi per il contratto di risoluzione consensuale di esso, onde non era possibile ritenere sussistente nella specie una sua tacita risoluzione.

L'assunto va condiviso.

Il contratto per cui è causa è un contratto di locazione di immobile stipulato a scopo abitativo nel 2002. Esso è quindi certamente soggetto alla forma scritta ad *substantiam*, ai sensi dell'art. 1, co. 4, della legge n. 431 del 1998, come recentemente chiarito da Cass., Sez. U, Sentenza n. 18214 del 17 settembre 2015 (secondo cui «il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, cc. 4, della legge n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale; fa eccezione l'ipotesi prevista dal successivo art. 13, co. 5, in cui la forma verbale sia stata abusivamente imposta dal locatore, nel qual caso il contratto è affetto da nullità relativa di protezione, denunciabile dal solo conduttore»).

È del resto assolutamente pacifico nella giurisprudenza di questa Corte 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 (cfr. ad es., ex multis, e per tutte: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 25126 del 27 novembre 2006: «l'accordo risolutorio di un contratto per il quale sia richiesta la forma scritta "ad substantiam" è soggetto alla medesima forma stabilita per la conclusione di esso, e tale requisito può considerarsi soddisfatto solamente in presenza di un documento contenente la espressa e specifica dichiarazione negoziale delle parti; peraltro, trattandosi di forma non imposta dalla legge o da previa pattuizione, per gli accordi risolutori riprende vigore il principio di libertà delle forme»; nel medesimo senso, ad es.: Sez. U, Sentenza n. 8878 del 28 agosto 1990; Sez. 1, Sentenza n. 2772 del 7 marzo 1992; Sez. 2, Sentenza n. 6656 del 15 giugno 1993; Sez. 2, Sentenza n. 4906 del 15 maggio 1998; Sez. 2, Sentenza n. 10328 del 19 ottobre 1998; Sez. 3, Sentenza n. 4861 del 14 aprile 2000; Sez. 3, Sentenza n. 14524 del 14 ottobre 2002; Sez. 3, Sentenza n. 15264 del 4 luglio 2006; Sez. 2, Sentenza n. 8234 del 6 aprile 2009; Sez. 2, Sentenza n. 8504 del 14 aprile 2011; Sez. 3, Sentenza n. 3245 del 2 marzo 2012; Sez. 3, Sentenza n. 18757 del 7 agosto 2013).

Deve quindi 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 (in tal senso, si vedano ad es. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8422 dell'11 aprile 2006, in fattispecie di contratto di locazione anteriore al 1998; Sez. L, Sentenza n. 4307 del 24 marzo 2001 e Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 21764 del 26 ottobre 2015, entrambe in fattispecie relative a contratto di affitto di azienda).

È appena il caso di osservare che le considerazioni che precedono riguardano esclusivamente la risoluzione del contratto di locazione per mutuo dissenso e non la mera disdetta contrattuale (in ordine alla quale il principio di libertà della forma risulta affermato ad es. da: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 14486 del 30 maggio 2008; Sez. 3, Sentenza n. 26526 del 17 dicembre 2009): nella specie, invero, la sentenza impugnata risulta fondata esclusivamente sull'espressa affermazione che fosse intervenuta risoluzione del contratto per mutuo dissenso e non sulla valutazione dell'efficacia della mera disdetta contrattuale.