



**AREA DEL DIRITTO PRIVATO**

**CASO IN MATERIA DI  
"LE PATOLOGIE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE"**

**1 luglio 2024**

**Relatore: dr. Gianluca Bordon**

*Giudice della Corte d'Appello di Venezia*

Un conduttore vi chiede un parere legale per decidere se impugnare la sentenza che gli è stata notificata. Il Tribunale ha dichiarato risolto un contratto di locazione a uso abitativo, condannandolo al rilascio dell'immobile e al pagamento di tutti i canoni mensili di euro 800,00 scaduti e non corrisposti.

Il locatore aveva sostenuto che il contratto era stato concluso in forma verbale perché avrebbe dovuto essere di "breve durata", senonché il conduttore non aveva rilasciato i locali alla scadenza programmata e aveva iniziato a versare somme inferiori a quelle pattuite.

Il conduttore si era difeso eccependo che il contratto fosse nullo. La domanda di pagamento dei canoni non era ammissibile e il locatore doveva restituirgli tutti i canoni ricevuti, almeno sino alla registrazione del contratto.

Il Tribunale ha considerato che il contratto di locazione verbale 1° gennaio 2018 era stato registrato dal locatore prima dell'inizio della causa e che la registrazione tardiva aveva avuto efficacia sanante. Nella registrazione era stato indicato che l'inizio del rapporto risalisse al gennaio 2020. La morosità nel pagamento dei canoni era consistente (euro 7.200,00) e giustificava la richiesta di risoluzione del contratto. Non assumeva importanza il ritardo, con cui il locatore aveva provveduto alla registrazione del contratto perché l'invalidità era stata sanata. Ogni ulteriore questione era irrilevante, non potendo il conduttore sospendere o ridurre unilateralmente il pagamento del canone.