



Nullità del patto di “buona entrata”, anche se stipulato da un terzo

La Corte di Cassazione ha nuovamente trattato i temi della nullità del patto di “buona entrata” nella locazione ad uso non abitativo, anche se stipulato da un terzo, estraneo al rapporto di locazione (Cass. Civ. Sez. III, Ord. n. 368, anno 2023). Tale patto, come è noto, ha ad oggetto l’impegno, normalmente da parte del conduttore, a versare al locatore una somma di denaro, quale condizione per addivenire alla stipula del contratto di locazione. È ormai consolidata la posizione della Cassazione che ne prevede la nullità ai sensi dell’art. 79 L. 392/1978, con il conseguente obbligo di restituzione delle somme versate; sono infatti invalide le pattuizioni dirette ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni della medesima legge ed il pagamento di “buona entrata” rappresenta uno di tali vantaggi. A meno che non si tratti una “grande locazione” (con canone superiore ad Euro 250.000 all’anno) e le parti abbiano espressamente derogato l’art. 79 della legge. È altresì consolidata la giurisprudenza nel prevedere che il patto di buona e tratta è nullo anche nel caso in cui sia concluso da un soggetto terzo, diverso dal conduttore (Cass. 8815/1996; Cass. 1418/1998).

Nel caso di specie, il rappresentante legale della società conduttrice aveva sottoscritto in proprio un patto di “buona entrata”, salvo poi citare in giudizio il locatore per richiedere la restituzione di quanto versato. Il Tribunale, così come la Corte d’Appello, sull’assunto della nullità del patto, hanno accolto la domanda in considerazione del collegamento tra la “buona entrata” ed il contratto di locazione. È stato inoltre precisato che il terzo è legittimato a dedurre la nullità delle pattuizioni in contrasto con le previsioni ex L. 392/1978 a condizione dell’esistenza di un suo interesse (sussistente nel caso di specie vista l’influenza della “buona entrata” sul regolamento economico della locazione), non configurandosi dunque quale nullità rilevabile dal solo conduttore.

La Cassazione, confermando il proprio orientamento, ha precisato che *“è fatto divieto al locatore di immobili ad uso non abitativo di pretendere il pagamento di somme, diverse dal canone o dal deposito cauzionale, a fondo perduto o a titolo di “buona entrata”, prive di ogni giustificazione nel sinallagma contrattuale, e il relativo patto è nullo ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 79 (perché diretto ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni in materia)”*. La Corte ha poi confermato la legittimazione del terzo in quanto il patto risulta nullo *“anche se stipulato dal locatore non con il conduttore, ma con un terzo, che ai sensi degli artt. 1421 e 2033 c.c. potrà far valere la nullità del patto e pretendere la restituzione delle somme indebitamente pagate, purché sia accertato un collegamento tra l’accordo e il contratto di locazione, la cui conclusione era condizionata alla attribuzione patrimoniale non giustificata ad altro titolo”*.

19.4.2023

La presente Newsletter ha il solo scopo di fornire aggiornamenti e informazioni di carattere generale.
Non costituisce pertanto un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutiva di una consulenza legale specifica.

Per chiarimenti o informazioni potete contattare l'autore oppure il Vostro Professionista di riferimento all'interno dello Studio.

Edoardo Montanara, Associate

E: e.montanara@nmlex.it

T.: +39 02 6575181

Seguici su:   [nunziantemagrone.it](https://www.nunziantemagrone.it)