



La pena privata nella disciplina delle locazioni



Francesco Molinaro

Magistrato, dott. di ricerca Università “Tor Vergata” di Roma

SOMMARIO: **1.** Gli incerti confini della pena nel diritto privato. – **2.** Le diverse figure punitive previste nell’ordinamento: le pene private legali, giudiziali e negoziali. – **3.** Le disposizioni punitive nella disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo. – **4.** La particolare figura sanzionatoria rappresentata dall’art. 13 D.lgs. 9 dicembre 1998 n. 431. – **5.** Riflessioni conclusive.

1. Gli incerti confini della pena nel diritto privato

La pena privata è stata tradizionalmente definita come «*la privazione d’un diritto privato o la determinazione di un’obbligazione privatistica a scopo di punizione del trasgressore della norma e ciò non a vantaggio della comunità giuridica come tale, bensì a vantaggio di un terzo determinato, il quale sarà, per lo più, colui che dal delitto è stato leso*»¹.

Una simile definizione, che individua nella misura afflittiva una reazione nei confronti dell’illecito ispirata non alla riparazione di un danno ma alla retribuzione di un

¹ La definizione si deve a THON, *Rechtsnorm und subjectives recht – untersuchungen zur allgemeinen rechtslehre*, Weimar, 1878, trad. It., *Norma giuridica e diritto soggettivo – indagini di teoria generale del diritto*, Padova, 1939, 35 che, in contrapposizione al Windscheid, ha ritenuto che non tutte le pene siano di competenza del giudice penale (cfr. DI MAJO, *Rileggendo Augusto Thon, in merito ai c.d. danni punitivi nei nostri giorni*, in *Eu. dir. priv.*, 2018, 1310). L’affermazione del Thon è stata successivamente ripresa da GROSSFELD, *Die Privatstrafe – Ein Beitrag zum Schutz des allgemeinen Persönlichkeitsrechts*, Frankfurt am Main-Berlin, 1961, 9 che ha individuato gli aspetti peculiari della pena privata nei seguenti quattro caratteri: «*1. es hängt nur vom Verletzten ab, ob eine Vergeltung erfolgt oder nicht; 2. die Höhe der Strafe bestimmt allein der Verletzte; 3. die Strafe wird vom Verletzten selbst vollstreckt; 4. der mit der Strafe verbundene Schaden für den Täter wird zu einem unmittelbaren Vorteil für den Verletzten*».

atto vietato², ha alimentato nella dottrina tradizionale un atteggiamento di diffidenza, distacco e talvolta persino di aperto disprezzo verso tale figura.

Alcuni Autori, infatti, evidenziandone i confini incerti³ e la funzione che è chiamata ad assolvere, l'hanno aspramente criticata, descrivendola come un retaggio barbarico, evocativo del concetto di «vendetta»⁴, come quello che «di peggiore vi è nell'uomo»⁵ o, nella migliore delle ipotesi, come uno strumento anacronistico⁶, proprio di ordinamenti ormai scomparsi⁷

² Così, ZOPPINI, *La clausola penale e la caparra*, in *I contratti in generale*, in *Tratt. contr.* diretto da RESCIGNO e curato da GABRIELLI, II, Torino, 2006, 1013.

³ HUGUENEY, *L'idée de peine privée en droit contemporain*, Paris, 1904, I, nella prefazione ad un saggio dedicato all'idea e al ruolo della pena privata nel diritto contemporaneo, ha definito quel terreno di indagine alla stregua di un piccolo campo, dall'aspetto triste e dai confini incerti, una vera e propria «*terre maudite sur laquelle planent de sombres légendes*». Parimenti, secondo KEISER, *Responsabilità per danni tra sanzione e risarcimento: paradigmi della giurisprudenza tedesca del XIX secolo*, in *Storia metodo cultura*, 2023, 197, la *Privatstrafe* indica un'epoca di confini poco chiari tra diritto penale e diritto civile.

⁴ La vendetta, nel tempo, è stata declinata in varie accezioni. ARISTOTELE, *Rhetorica*, I, 10, 1369, traduzione a cura di PLEBE, Bari, 1961, 51, la identificava in un istinto di reazione passionale. Viceversa, DURKHEIM, *La divisione del lavoro sociale*, Milano, 1962, 108, distaccandosi da una visione sentimentalistica, la definiva come una forma di autodifesa mentre VERDIER, *Le système vindicatoire. Esquisse théorique*, in *Id.*, *La Vengeance*, Paris, 1980, 16 come sistema di scambio e di controllo sociale della violenza.

⁵ Così H. MAZEAUD - L. MAZEAUD, *Traité théorique et pratique de la responsabilité civile délictuelle et contractuelle*, III, Paris, 1950, 467: «*ce bénéfice vient apaiser l'antique besoin de vengeance qui sommeille au fond du coeur de chaque victime. L'homme qui a souffert, n'est pas satisfait par cela seul que disparaît sa souffrance; l'instinct le pousse à désirer que l'auteur de la faute souffre à son tour le même mal. L'idée est barbare; elle tient à tout ce qu'il y a de mauvais dans la nature humaine*». Tale affermazione, peraltro, è stata notevolmente attenuata nella successiva edizione dell'opera del 1960, 487 ove scompare la considerazione della pena privata come tutto ciò che c'è di male nella natura umana e si legge testualmente: «*Parfois, ce bénéfice vient apaiser l'antique besoin de vengeance qui sommeille au fond du coeur de chaque victime. Dans d'autres cas, il vise simplement comme une peine publique, à décourager la faute et à la punir si elle se produit. Parfois encore, le législateur a pensé que la faute commise était d'une catégorie qui échappait souvent à la justice et qu'il fallait, quand elle était incontestable, en profiter pour frapper le coupable pour les autres fautes qu'il avait pu commettre et indemniser la victime pour les autres fautes dont elle avait pu souffrir. Quoi qu'il en soit, le législateur permet à la victime, dans des situations exceptionnelles, d'obtenir autre chose que la réparation du dommage. C'est ce qu'on a très justement appelé les peines privées; peine, parce que le but n'est plus de réparer, mais de causer un dommage à l'auteur de la faute, de le punir; peine privée parce que le dommage souffert par le responsable se traduit par un avantage dont profite la victime*».

⁶ Così RIPERT, *La réparation du préjudice dans la responsabilité délictuelle*, Paris, 1933, 81-82. L'Autrice, nel negare ogni cittadinanza alla pena privata nel diritto moderno, ha affermato che la stessa «*n'est plus qu'une curiosité juridique*».

⁷ La pena privata affonda le sue radici nel diritto romano classico dove si distingueva tra *poenae ex stipulatu* e *poenae ex maleficio*: le prime erano volte ad apprestare un rimedio per le ipotesi di inadempimento contrattuale mentre le seconde venivano in rilievo in rapporto a particolari illeciti (cfr. VENTURINI, *Premessa romanistica*, in BUSNELLI - SCALFI, *Le pene private*, Milano, 1985, 14-15 e CURSI, *Una storia della polifunzionalità della responsabilità civile: dalla poena ai punitive damages*,

che non avrebbe alcuna reale utilità nella società contemporanea⁸, nella quale la tecnica risarcitoria⁹ avrebbe definitivamente soppiantato la pena¹⁰.

In sostanza, la critica ricorrente mossa dalla dottrina tradizionale è che l'irrogazione di una sanzione da parte dei privati comprometterebbe il principio della statualità della pena. La potestà punitiva, infatti, costituisce una prerogativa esclusiva dello Stato e non può essere esercitata dai singoli, né essere posta a tutela di interessi esclusivamente individuali¹¹.

Dinanzi al rifiuto di larga parte degli studiosi, a cui non si è sottratto nemmeno un giurista del calibro dello Jhering¹², altra parte della dottrina ha osservato che un'ostilità tanto accesa verso tale figura sia ingiustificata, oltreché frutto di un approccio e di uno studio superficiale della stessa¹³.

Nella letteratura più recente si è così affermata l'idea che la pena privata non escluda, al più attenui, il principio di statualità della pena, atteso che la sua irrogazione compete sempre all'organo giudiziario (nelle ipotesi di pene private legali o giudiziarie) oppure, nei casi di pene private negoziali, trova comunque fondamento nel contratto che, ai sensi dell'art. 1372 c.c., ha forza di legge tra le parti¹⁴.

in *Storia metodo cultura*, 2023, 7). Alcune tracce della pena privata si riscontrano anche nel diritto intermedio dove veniva utilizzata quale surrogato della pena pubblica. Infatti, ad esempio, veniva richiamata per individuare quelle ipotesi in cui la perseguibilità di un reato fosse rimessa alla disponibilità del privato, in cui il giudice interveniva solo su istanza del danneggiato [così DIURNI, voce *Pena privata (diritto intermedio)*, in *Enc. dir.*, XXXII, Milano, 1960, 740].

⁸ GROSSFELD, *Die Privatstrafe* cit., 9 ha affermato: «*Das Wort Privatstrafe erinnert an frühe und weit zurückliegende Zeiten. Man fühlt sich zurückversetzt in die Anfänge der menschlichen Kultur. Einem Menschen ist Unrecht geschehen; er zieht aus des Täter zu strafen*».

⁹ Ciò ha portato FLUME, *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts – Das Rechtsgeschäft*, II, Berlin-Heidelberg-New York, 1975, 390 a considerarla come un *Fremdkörper*, cioè un corpo estraneo al diritto privato, il cui compito non sarebbe quello di "punire" ma di regolare i rapporti giuridici tra i consociati: essa, infatti, si porrebbe in contrasto con la conquista degli ordinamenti moderni, rappresentata dalla netta separazione tra diritto privato e diritto penale.

¹⁰ ALBANESE, voce *Illecito (storia)*, in *Enc. dir.*, XX, Milano, 1970, 58 ha affermato che parte della dottrina ha ritenuto che «*la storia evolutiva del diritto privato romano, sotto il profilo dell'illecito, potrebbe concepirsi come la storia di una degradazione progressiva della penalità*».

¹¹ Cfr. MOSCATI, voce *Pena (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXXII, Milano, 1982, 772.

¹² Cfr. JHERING, *Das Schuldmoment in römischen Privatrecht*, Giessen, 1867. Tuttavia, l'Autore, qualche anno dopo, ha attenuato notevolmente il suo pensiero [così E. MOSCATI, voce *Pena*, cit., 771]. Questo parziale *revirement* si è avuto in JHERING, *Der Kampf um's Recht*, Wien, 1897, 89.

¹³ Cfr. BUSNELLI, *Verso una riscoperta delle pene private?*, in ID. - SCALFI, *Le pene private*, Milano, 1984, 3.

¹⁴ GROSSFELD, *Die Privatstrafe*, cit., 122, ha osservato come il principio *nulla poena sine lege* non abbia cittadinanza in ambito negoziale, dove l'esigenza di tutelare il singolo contro l'arbitrio dell'altra parte viene assolta dal "consenso" e dalla possibilità per i paciscenti di ricorrere, in condizioni di parità, all'autorità giudiziaria. Del medesimo avviso è ZENO ZENCOVICH, *Il problema della pena privata nell'ordinamento italiano: un approccio comparatistico ai "punitive damages" di "common law"*, in *Giur. it.*, 1985, 20, il quale, facendo leva sul consenso dell'avente diritto, ha escluso che per dare cittadinanza nel nostro ordinamento a figure negoziali aventi carattere punitivo, diverse dalla clausola penale, fosse

La pena privata non costituisce, peraltro, uno strumento anacronistico scomparso con l'avvento della più raffinata tecnica risarcitoria¹⁵. Al contrario, può ancora ritagliarsi un ruolo significativo nel diritto privato, in tutti quei casi in cui il solo risarcimento si riveli insufficiente sia a compensare il danno che a dissuadere l'autore dalla commissione dell'illecito¹⁶. In questa prospettiva, del resto, assumono rilievo anche le esperienze di ordinamenti stranieri che da tempo fanno ricorso ai *punitive damages*¹⁷.

2. Le diverse figure punitive previste nell'ordinamento: le pene private legali, giudiziali e negoziali

Tale consapevolezza ha determinato, come fu osservato in un noto Convegno tenutosi a Pisa¹⁸ oltre quarant'anni fa, una rinnovata attenzione nei confronti della pena privata che si presta a raggruppare al proprio interno fattispecie molto diverse tra loro,

necessaria una specifica previsione normativa. Infatti, l'Autore ha osservato come: «il singolo volontariamente accetta determinate clausole penitenziali che potranno essergli applicate; ed è sempre il singolo che volontariamente può sottomettersi alla sanzione, recedendo dall'associazione, pagando la penale».

¹⁵ In merito EBERT, *Pönale Elemente im deutschen Privatrecht. Von der Renaissance der Privatstrafe im deutschen Recht*, Tübingen, 2004, 578, ha osservato che «Statt aussichtslose Rückzugsgefechte zu führen, indem pönale Elemente des Privatrechts allein wegen ihrer Rechtsnatur abgelehnt werden, sollte sich die Privatrechtswissenschaft besser wieder auf den gemeinsamen Zweck aller Rechtsgebiete besinnen: die Gewährleistung von Rechtsfrieden und Rechtssicherheit durch den effektiven Schutz der von der Rechtsordnung anerkannten Rechte der Rechtsunterworfenen. Dogmatische Grundsätze, die dieses Ziel nicht befördern oder sogar behindern, sind es nicht wert, aufrechterhalten zu werden».

¹⁶ Sul punto CICERO, voce *Pena privata*, in *Dig. disc. priv.*, VIII agg., Torino, 2013, 481, ha rilevato che: «La dottrina moderna ha disquisito di pena privata nell'accezione di parente povero del risarcimento del danno. Vero è in senso contrario che la pena privata è strumento addirittura più efficace rispetto alla tutela risarcitoria aquiliana; e ciò in special modo nell'ipotesi in cui l'autore potenziale del danno non trovi nell'obbligazione risarcitoria una ragione sufficiente per astenersi dal suo comportamento, poiché la misura prevedibile del risarcimento, ancorata al limite del danno è inferiore al profitto della propria iniziativa illecita».

¹⁷ Per un esame comparativo dei *punitive damages* si rinvia a CALABRESI, *The complexity of torts – the case of punitive damages*, New York, 2012; KOZIOL - ASKELAND, *Punitive damages: Common law and Civil law perspectives*, Wien, 2009; BLATT - HAMMESFAHR - NUGENT, *Punitive Damages. A State by State Guide to Law and Practice*, St. Paul, 2004; SHARKEY, *Punitive Damages as Societal Damages*, in *Yale L. Jour.*, 2003, 347 ss.; MÜLLER, *Punitive damages und deutsches schadenersatz-recht*, Berlin, 2000; ROSENGARTEN, *Punitive damages und ihre Anerkennung und Vollstreckung in der Bundesrepublik Deutschland*, Hamburg, 1994. Per uno sguardo al dibattito punitivo in Italia si rimanda a DE LUCIA, *L'impatto dei punitive damages sul sistema italiano di responsabilità civile*, Napoli, 2021; CARABETTA, «Punitive damages» e teoria della responsabilità civile, Torino, 2020; DE NOVA, *Le nuove frontiere del risarcimento del danno: i punitive damages*, in *Jus*, 2017, 388 ss.; CORSI, *Danni punitivi: ancora attese le Sezioni Unite*, *ivi*, 2017, 399 ss. e P. PARDOLESI, *Contratto e nuove frontiere rimediali – Disgorgement v. punitive damages*, Bari, 2012.

¹⁸ Il riferimento è al felice incontro di studio tenutosi presso l'Università di Pisa nel 1984. In tale occasione, BUSNELLI, *Verso una riscoperta*, cit., 3, pose l'interrogativo se ci si stesse muovendo verso una riscoperta delle pene private.

atteso che in alcuni casi si atteggia quale perdita di un diritto o di una facoltà, mentre in altri comporta il pagamento di una somma di denaro del tutto scollegata rispetto al danno patito¹⁹.

Preso atto che questa figura si presta a riunire al suo interno fattispecie eterogenee, accomunate dall'estraneità alla logica del modello riparatorio di cui all'art. 2043 c.c., la dottrina ha studiato le pene private elaborando una classificazione delle stesse che, a sommeso avviso di chi scrive, non può prescindere dal carattere dell'illiceità dalla condotta del trasgressore. Diversamente ragionando, la pena finirebbe per diventare un contenitore vuoto, privo di reale utilità, nel quale far confluire ogni ipotesi di difformità dall'ordinamento in cui manchi una perfetta corrispondenza tra danno subito e sanzione irrogata.

La classificazione più diffusa in letteratura distingue le pene private in legali, giudiziali e negoziali²⁰.

Le prime sono quelle figure in cui i caratteri propri della afflizione sono immediatamente percepibili già dalla disposizione normativa, che attribuisce al giudice la possibilità di riconoscere una somma che si aggiunge al risarcimento.

La previsione di tali figure spesso è accompagnata dall'indicazione di elementi connessi più alla condotta riprovevole, quali la gravità dell'offesa e l'entità del danno cagionato alla vittima, come ad esempio si evince dall'art. 12 L. 8 febbraio 1948 n. 47²¹ e dall'art.

¹⁹ La categoria delle pene private, come osservato da DE SALVO, *Il risarcimento del danno ex art. 709 ter, comma 2, n. 2. c.p.c. come pena privata*, in *Fam. dir.*, 2012, 618, è eterogenea, in quanto si presta a ricomprendere al suo interno figure che non differiscono solo per l'ambito applicativo in cui vengono in rilievo ma anche per il contenuto del provvedimento afflittivo. Infatti, sebbene questo sia costituito prevalentemente da un'obbligazione pecuniaria, non mancano ipotesi in cui la trasgressione della disposizione normativa è punita con la perdita di un diritto o di una facoltà.

²⁰ La tripartizione delle pene private si legge chiaramente in MOSCATI, voce *Pena*, cit., 774 e PONZANELLI, voce *Pena privata*, in *Enc. giur. trecc.*, XXII, Roma, 1990, 2. Tuttavia, non è mancato chi in dottrina ha operato una bipartizione delle stesse, identificando le pene giudiziali e legali. Infatti, è stato osservato come tali figure presentino il dato comune di essere irrogate dal giudice su iniziativa ed a favore del privato. Sul punto, si veda S. PATTI, voce *Pena privata*, in *Dig. disc. priv.*, Torino, 1995, 349 e, da ultimo, C. IORIO, *L'atto illecito: tra torto e contratto*, Tivoli, 2022, 55, che ha rilevato come, una siffatta distinzione, sia priva di utilità anche solo dal punto di vista classificatorio, poiché, spesso, una pena civile si presta ad essere qualificata almeno entro due delle suddette categorie.

²¹ Sul punto si vedano SCARCHILLO, *La natura polifunzionale della responsabilità civile: dai punitive damages ai risarcimenti punitivi. Origini, evoluzioni giurisprudenziali e prospettive di diritto comparato*, in *Contr. impr.*, 2018, 312; MALZANI, *Obbligo di sicurezza e risarcimento del danno. Quali spazi per una funzione general preventiva della responsabilità civile?*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2015, I, 1050; GRONDONA, *Danno morale da diffamazione a mezzo stampa e ambito di rilevanza dei danni punitivi*, in *Resp. civ.*, 2010, 836; CAMELI, *In tema di diffamazione a mezzo stampa e riparazione pecuniaria*, in *Giust. civ.*, 2003, I, 1940; BARATELLA, *La riparazione pecuniaria*, in *Resp. com. impr.*, 2001, 295; PINO, *Sentenza straniera di assoluzione, presunzione di innocenza e diffamazione*, in *Danno e resp.*, 2001, 547; DE RADA, *La riparazione pecuniaria ex art. 12 legge 47/1948 tra il ruolo di sanzione civilistica accessoria al reato di diffamazione a mezzo stampa e quello di pena privata*, in *Resp. civ. prev.*, 1998, 1455; TENELLA SILLANI, *La responsabilità professionale del giornalista 2° parte*, in *Dir. informatica e inf.*, 1985, 918; BRICOLA, *La riscoperta delle "pene private" nell'ottica del penalista*, in BUSNELLI - SCALFI, *Le*

125 d.lgs. 10 febbraio 2005 n. 30²² o comunque dal riconoscimento al giudice della possibilità di condannare l'autore dell'illecito al pagamento di una somma che non sia esattamente rispondente al danno concretamente subito dal danneggiato, come avviene negli artt. 96 c.p.c.²³, 614-bis c.p.c.²⁴ e 114 c.p.a.²⁵.

pene private, Milano, 1984, 32; ZENO ZENCOVICH, *Il risarcimento esemplare per diffamazione nel diritto americano e la riparazione pecuniaria ex art. 12 della legge sulla stampa*, in *Resp. civ. prev.*, 1983, 43.

²² Cfr. SIGNORETTA, *Ancora sulla (sovra-)compensazione da cumulo fra lucro cessante e retroversione degli utili: danni punitivi o figurativi?*, in *Dir. ind.*, 2024, 582; BUSSANI, *Le funzioni delle funzioni della responsabilità civile*, in *Riv. dir. civ.*, 2022, 277; ROMANÒ, *Danni non patrimoniali da reato e componente ultra-compensativa del risarcimento*, in *Giur. it.*, 2021, 66; IORIO, *La retroversione degli utili: fattispecie e disciplina*, in *Judicium.it*, 15 aprile 2020; MA. ASTONE, *Responsabilità civile e pluralità di funzioni nella prospettiva dei rimedi. Dall'astreinte al danno punitivo*, in *Contr. impr.*, 2018, 282. Di diverso avviso sono invece GATTI, *Gli utili dell'illecito tra risarcimento e restituzione: il possibile contributo del diritto speciale all'evoluzione del diritto civile*, in *Riv. dir. civ.*, 2022, 80; SIRENA, *Il c.d. prezzo del consenso e la restituzione dei profitti illeciti*, in *I nuovi orientamenti della Cassazione civile*, a cura di GRANELLI, Milano, 2022, 789; ID., *La restituzione dell'arricchimento e il risarcimento del danno*, in *Riv. dir. civ.*, 2009, I, 82; ID., *Note critiche sulla sussidiarietà dell'azione generale di arricchimento senza causa*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2005, 116 e LIBERTINI, *Brevi note sui rimedi risarcitori e indennitari a tutela dei segreti commerciali*, in *Contr. impr.*, 2018, 7.

²³ Tale disposizione, che mira a sanzionare la parte che abbia tenuto nel processo un comportamento contrario ai doveri di lealtà e probità di cui all'art. 88 c.p.c., è posta a tutela di interessi pubblici quali il buon funzionamento e l'efficienza della giustizia civile e, più in particolare, il diritto alla ragionevole durata dei processi. In merito a tale disposizione si rinvia ai molteplici scritti di CORDOPATRI, voce *Responsabilità processuale aggravata*, in *Enc. dir.*, XXXIX, Milano, 1988; ID., voce *Spese giudiziali*, ivi, XLIII, Milano, 1990; ID., *La condanna alla rifusione delle spese di lite e l'evoluzione del principio di soccombenza*, in *Giusto proc. civ.*, 2014, 369; ID., *L'abuso del processo e la condanna alle spese*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2005, 249. In merito v. anche OLIVIERI, *Compensazione e sanzione nella responsabilità civile. Contributo ad un'analisi funzionale*, Pisa, 2024, 419; STELLA, *L'abuso del processo nella prospettiva del diritto eurounitario*, in *Riv. dir. proc.*, 2021, 67; CARRATTA, *La Corte costituzionale e l'abuso della «sanzione» processuale*, in *Giur. it.*, 2018, 83; PATINI, *La giurisprudenza sull'abuso del processo, sanzioni e destinatari*, in *Corr. giur.*, 2017, 991; BUSNELLI - D'ALESSANDRO, *L'enigmatico ultimo comma dell'art. 96 c.p.c.: responsabilità aggravata o «condanna punitiva»?», in *Danno e resp.*, 2012, 585; COVUCCI, *Deterrenza processuale e pena privata: il «nuovo» art. 96, terzo comma, c.p.c.*, in *Danno e resp.*, 2012, 525 GHIRGA, *Abuso del processo e sanzioni*, Milano, 2012, 45; A. GIORDANO, *Il litigante temerario paga «in ogni caso». Riflessioni sull'art. 96, comma 3, c.p.c. tra «abuso del processo» e «danni punitivi»*, in *Giur.it.*, 2012, 2114; TARUFFO, *L'abuso del processo: profili generali*, in questa *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2012, 117; SCARSELLI, *Le spese giudiziali civili*, Milano, 1998 e LORENZETTO PERSICO, voce *Spese giudiziali*, in *Dig. disc. priv. sez. civ.*, XVIII, Torino, 1988, 425.*

²⁴ Gli artt. 614-bis c.p.c. e 114 c.p.a., come noto, richiamano l'*astreinte* di matrice francese. Per una compiuta disamina di tale figura nell'ordinamento francese si rinvia agli scritti di GUERCHOUN, voce *Astreintes*, in *Rép. Dalloz proc. civ.*, Paris, 2012, 1; MARTY - JESTAZ - RAYNAUD, *Droit civil*, II, Paris, 1987, 258. Da ultimo, si veda la voce enciclopedica di DESDEVISES - GERBAY, voce *Astreintes (Introduction)*, in *Jur. class. proc. civ.*, 2020, 3. In Italia, invece, si vedano MAZZAMUTO, *Rimedi specifici e responsabilità*, Napoli, 2024, 462; ID., *La coercizione indiretta*, in *Eu. dir. priv.*, 2021, 514; PUCCIARIELLO, *Astreinte brevettuale: occasione perdute, presenti (e future) del legislatore processuale italiano*, in *Riv. es. forz.*, 2007, 734 e ZOPPINI, *La pena contrattuale*, Milano, 1991, 308.

²⁵ Sul punto v. CELLINI, *La penalità di mora nel processo amministrativo tra precarietà della stazione ed effettività della tutela giurisdizionale*, in *Riv. dir. proc.*, 2021, 383; CAPORALE, *L'astreinte nel*

Le pene private giudiziali, invece, sono quelle in cui i caratteri propri della pena non sono immediatamente evincibili dalla fattispecie normativa, che genericamente prevede l'obbligo di tenere una determinata prestazione o la condanna al pagamento di una somma di denaro. Tuttavia, tali caratteri possono essere desunti dalla concreta applicazione giudiziale che, comportando la condanna della parte al pagamento di una somma di denaro sensibilmente più elevata rispetto al danno arrecato o facendole perdere una prerogativa o un diritto, rende palese il carattere afflittivo e deterrente della condanna irrogata²⁶.

Tale figura può ricorrere in alcuni casi di risarcimento del danno non patrimoniale che, a differenza di quello disciplinato all'art. 2043 c.c., sarebbe volto non già a trasferire il costo degli incidenti bensì a tutelare determinate situazioni giuridiche soggettive, prive di un'immediata valutazione economica, che, spesso, non si traducono in un diretto valore monetario²⁷: mentre la misura del risarcimento del danno patrimoniale è riferita alla dimensione delle conseguenze pregiudizievoli dell'illecito, quella del danno non patrimoniale è anche rapportata alla gravità della condotta posta in essere²⁸ e alla proporzionalità della sanzione che l'ordinamento commina in capo al suo autore²⁹.

processo amministrativo e i modelli di esecuzione del giudicato, in *Giorn. dir. amm.*, 2020, 244 e SCOCA, *Natura e funzione dell'astreinte nel processo amministrativo*, in *Corr. giur.*, 2014, 1406.

²⁶ Cfr. V. D'ACRI, *I danni punitivi – dal caso Philip Morris alle sentenze italiane: i risarcimenti concessi dai tribunali contro le aziende ed i soggetti che adottano comportamenti illeciti*, Roma, 2005, 44.

²⁷ Tale convinzione è maturata in letteratura da diverso tempo CARNELUTTI, *Il danno e il reato*, Padova, 1930, 57, sebbene non si sia spinto sino al punto da riconoscere carattere afflittivo al danno da reato, ha notato la "duplicazione sanzionatoria" cui era sottoposto l'autore di una fattispecie criminosa. Successivamente, CIAN, *Antigiuridicità e colpevolezza. Saggio per una teoria dell'illecito civile*, Padova, 1966, 391, ha osservato che «anche ammesso che pena e risarcimento differiscano essenzialmente tra loro...nessuno [può] negare che anche il risarcimento rappresenta un male per il soggetto al quale è addossato, in quanto costituisce per lui una perdita di beni economici». Tale consapevolezza è stata in seguito fatta propria da FRANZONI, *Dei fatti illeciti*, in *Comm. cod. civ.* V. SCIALOJA - G. BRANCA, Bologna, 1993, 1244, il quale ha rilevato che tra le funzioni del risarcimento del danno non patrimoniale vi sia anche quella punitivo-afflittiva, volta a sanzionare l'autore dell'illecito per la particolare gravità e riprovevolezza del comportamento tenuto. Tale pensiero è stato ribadito nella successiva versione dell'opera in cui l'Autore ha dedicato un'apposita sezione alle figure di danno punitivo (cfr. *Dei fatti illeciti*, ivi, Bologna, 2020, 822-823) e nella *La responsabilità civile fra sostenibilità e controllo delle attività umane*, in *Danno e resp.*, 2022, 8. Più di recente, SALVI, *La responsabilità civile*, in *Tratt. dir. priv.* a cura di IUDICA - ZATTI, Milano, 2019, 297, ha rilevato come il danno non patrimoniale, che sempre con maggiore frequenza si sta utilizzando come strumento per reagire alle aggressioni ai diritti della personalità, può comportare dei *surplus* sanzionatori, purché ciò resti confinato ai casi di maggiore gravità.

²⁸ A.M. BENEDETTI, *Sanzionare compensando? Per una liquidazione non ipocrita del danno non patrimoniale*, in *Riv. dir. civ.*, 2019, 234 ha osservato che: «solo accettando la dimensione sanzionatoria del danno non patrimoniale si può spiegare quella giurisprudenza che, quando si tratta di determinare il danno non patrimoniale mediante il ricorso alla valutazione equitativa, affida al giudice il compito di soppesare la "gravità" del fatto muovendo da circostanze quali l'intensità del dolo o della colpa del danneggiante e/o la gravità dell'offesa».

²⁹ Cfr. C. COGNAMIGLIO, *I nuovi problemi della liquidazione del danno non patrimoniale*, in *Storia metodo cultura*, 2023, 141-142.

In altri termini, si può affermare, prendendo in prestito le efficaci considerazioni di una parte della dottrina, che il risarcimento del danno patrimoniale, essendo commisurato alle conseguenze economiche che l'illecito ha prodotto in capo al danneggiato, compensa, mentre il danno non patrimoniale, essendo rapportato (anche) alla gravità del fatto, «*compensa e sanziona o, forse, sanziona compensando*»³⁰.

Infine, le pene private negoziali si identificano nelle ipotesi in cui la misura afflittiva, prevista dalla legge, viene concretamente determinata e attuata, attraverso la pattuizione, dal privato contraente.

Tali figure, che ruotano intorno allo schema della clausola penale di cui all'art. 1382 c.c.³¹, rappresentano l'ipotesi più problematica della terna, in quanto, essendo determinate e irrogate dal privato, creano, come cennato, maggiori frizioni con il principio di statualità della pena³².

3. Le disposizioni punitive nella disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo

Le sollecitazioni provenienti dalla dottrina hanno trovato accoglimento nella giurisprudenza che, negli ultimi anni, ha aperto alla funzione punitiva nel diritto privato, riconoscendo la presenza nell'ordinamento di figure sanzionatorie.

Un passaggio decisivo si è avuto con l'intervento delle Sezioni Unite³³ che – chiamate a pronunciarsi sull'annosa questione relativa alla delibazione, nel nostro ordinamento,

³⁰ COSÌ A.M. BENEDETTI, *Sanzionare compensando?*, cit., 230.

³¹ DE MENECH, *Le prestazioni pecuniarie sanzionatorie. Studio per una teoria dei "danni punitivi"*, Padova, 2019, 129, circoscrive la categoria delle pene private negoziali a quelle pecuniarie nella convizione che, in nessun caso, la prestazione pecuniaria irrogata possa essere sostituita con misure afflittive che comportano una limitazione della libertà individuale, neanche nelle ipotesi in cui il soggetto responsabile sia insolvente. Infatti, l'attitudine delle misure afflittive ad incidere sulla libertà individuale del soggetto è propria delle pene pubbliche ma non può riguardare le pene private. Sul punto, si rinvia anche a S. PATTI, *Le prestazioni pecuniarie sanzionatorie*, in *Juscivile*, 2022, 1111, che si è occupato della recensione del volume menzionato.

³² Per una compiuta disamina delle pene private negoziali sia consentito il rinvio a MOLINARO, *La funzione punitiva nel diritto privato. Uno studio sull'atipicità delle pene private negoziali*, Pisa, 2025.

³³ Il riferimento è a Cass., Sez. Un., 5 luglio 2017, n. 16601 in *Giur. it.*, 2017, 1787 ss., con nota di DI MAJO, *Principio di legalità e di proporzionalità nel risarcimento con funzione punitiva*, 1792 ss.; in *Corr. giur.*, 2017, 1042 ss., con il commento di CONSOLO, *Riconoscimento di sentenze, specie USA e di giurie popolari, aggiudicanti risarcimenti compensativi o comunque sopracompensativi, se in regola con il nostro principio di legalità (che postula tipicità e financo prevedibilità e non coincide pertanto con il, di norma presente, due process of law)*, 1050 ss.; in *Danno e resp.*, 2017, 419 ss., con note di LA TORRE, *Un punto fermo sul problema dei "danni punitivi"*, 421 ss.; CORSI, *Le Sezioni Unite: via libera al riconoscimento di sentenze comminatorie di punitive damages*, 429 ss.; MONATERI, *Le Sezioni Unite e le funzioni della responsabilità civile*, 437 ss. e PONZANELLI, *Polifunzionalità tra diritto internazionale privato e diritto privato*, 435 ss.; in *Foro it.*, 2017, I, 435 ss. con note di D'ALESSANDRO, *Riconoscimento di sentenze di condanna a danni punitivi:*

di sentenze straniere aventi ad oggetto danni punitivi³⁴ – hanno operato un vero e proprio *overruling* rispetto alla netta posizione di chiusura³⁵ fino ad allora manifestata dalla giurisprudenza interna³⁶, aprendo alla possibilità di riconoscere efficacia a tali decisioni³⁷ e, più in generale, alla dimensione sanzionatoria della responsabilità.

Precisamente, la Corte – rilevando come, nell'ordinamento italiano, convivano fattispecie in cui il risarcimento risponde ad un paradigma puramente compensativo e altre in cui il *quantum* monetario riconosciuto alla vittima è superiore al danno subito³⁸ – ha affermato che la responsabilità civile, oltre alla componente compensativa, volta alla riparazione del danno patito³⁹, presenta quella preventiva-deterrente⁴⁰, preordinata a disincentivare chiunque vo-

tanto tuonò che piove, 2639 ss.; PALMIERI - R. PARDOLESI, *I danni punitivi e le molte anime della responsabilità civile*, 2630 ss.; in *Resp. civ. prev.*, 2017, 1198 ss. con note di C. SCOGNAMIGLIO, *Le Sezioni Unite ed i danni punitivi: tra legge e giudizio*, 1109 ss.; BRIGUGLIO, *Danni punitivi e deliberazione di sentenza straniera: turning point «nell'interesse della legge»*, 1597 ss.; in *Banca borsa tit. cred.*, 2017, II, 568 ss., con nota di F.A. BENATTI, *Benvenuti danni punitivi... o forse no!*, 575 ss.; in *Giustiziacivile.com*, 2018 con nota di C.M. BIANCA, *Qualche necessaria parola di commento all'ultima sentenza in tema di danni punitivi*, 31 gennaio 2018.

³⁴ Per un'approfondita disamina dei danni punitivi e delle relative ricostruzioni dogmatiche si rinvia a DE MENECH, *Le prestazioni pecuniarie*, cit., 53 ss.

³⁵ Così D'ANDREA, *Principio di ragionevolezza e danni punitivi: la prospettiva costituzionale*, in *Giur. it.*, 2018, 2289. Per una rapida rassegna della tradizionale posizione della giurisprudenza italiana sulla deliberazione di sentenze straniere aventi ad oggetto risarcimenti punitivi si veda PONZANELLI, voce *Danni punitivi*, in *Enc. dir.*, *I tematici*, VII, *La responsabilità*, a cura di C. SCOGNAMIGLIO, Milano, 2024, 176.

³⁶ Sul punto si può richiamare Cass., 19 gennaio 2007, n. 1183, in *Danno e resp.*, 2009, 93 ss. con nota di PONZANELLI, *Non riconoscimento dei danni punitivi nell'ordinamento italiano: una nuova vicenda*. Tuttavia, come osservato da parte della dottrina, la chiusura al risarcimento dei danni punitivi non è così netta come potrebbe apparire negli Stati di *civil law*. Infatti, sebbene un rifiuto totale sembri caratterizzare gli ordinamenti scandinavi e quello ungherese, lo stesso non potrebbe dirsi di altri paesi come la Spagna, la Francia e la Germania. Tra l'altro quest'ultima, con la sentenza del *Bundesgerichtshof* del 14 giugno 1992 [esaminata da TESCARO, *I punitive damages nordamericani: il punto di vista del Bundesgerichtshof (e non solo?)*, in *Studium iuris*, 2017, 317], sembra aver aperto al risarcimento di danni ultracompensativi (cfr. FERRARI, *Il riconoscimento delle sentenze straniere sui danni punitivi. Brevi cenni comparatistici all'indomani della pronuncia italiana del 5 luglio 2017*, in *Riv. dir. civ.*, 2018, 276).

³⁷ In senso contrario, si veda A.M. BENEDETTI, *Sanzionare compensando* cit., 222, il quale ha osservato come la sentenza in commento non avrebbe aperto la strada ai danni punitivi ma, al contrario, ha posto dei paletti, forse insormontabili, al riconoscimento di sentenze straniere di condanna a risarcimenti punitivi.

³⁸ La presenza di molteplici disposizioni normative che sanciscono l'ammontare dei risarcimenti in misura eccedente il presumibile pregiudizio arrecato – tanto da non poter più essere considerate come una categoria eccezionale – ha portato PARADISO, *Illecito, risarcimento e (nuove) funzioni della responsabilità civile*, in *La responsabilità. Principi e funzioni. Continuando a dialogare con Cesare Massimo Bianca*, a cura di M. BIANCA, Milano, 2023, 276, nonostante la diffidenza verso i risarcimenti punitivi, ad affermare la necessità di ripensare le tradizionali concezioni sulla responsabilità civile.

³⁹ Cfr. M. BARCELLONA, *La responsabilità civile*, in *Tratt. dir. priv.* a cura di MAZZAMUTO, IV, Torino, 2021, 7 e P. TRIMARCHI, *La responsabilità civile: atti illeciti, rischio, danno*, Milano, 2021, 10.

⁴⁰ PERRIELLO, *Polifunzionalità della responsabilità*, cit., 436 ha osservato come la funzione deterrente sia stata valorizzata dagli studi di analisi economica del diritto, i quali hanno avuto il meri-

glia porre in essere un'attività dannosa nei confronti dei terzi⁴¹ (danno esemplare)⁴², nonché punitivo-sanzionatoria della condotta antiggiuridica (danni punitivi)⁴³.

In altri termini, la Suprema corte, squarciando quel velo di ipocrisia che da sempre ha accompagnato l'analisi dei suoi caratteri⁴⁴, ha affermato che, sebbene la funzione compensativa costituisca l'anima principale della responsabilità civile, quest'ultima può assolvere anche una funzione deterrente e punitiva. Ciò si traduce nel riconoscimento, in favore del danneggiato, di un risarcimento superiore al danno subito ma solo nei casi

to di denunciare il fatto che la riparazione della perdita subita non è idonea a giustificare, da un punto di vista sociale, la traslazione del danno dalla vittima al soggetto che lo ha cagionato. Sulla importanza della funzione deterrente si veda anche SIRENA, *Il risarcimento dei c.d. danni punitivi e la restituzione dell'arricchimento senza causa*, in *Riv. dir. civ., Atti del convegno per il cinquantenario della Rivista. Il diritto delle obbligazioni e dei contratti. Verso una riforma? - Le prospettive di una novellazione del Libro IV del Codice civile nel momento storico attuale*, 2006, II, 531.

⁴¹ In tal modo, la pronuncia *de qua* ha avallato quell'orientamento dottrinario, riassunto nella puntuale osservazione compiuta da Guido Calabresi, secondo cui: «una responsabilità civile che non accarezzi la deterrenza non è una vera responsabilità civile» (cfr. PONZANELLI, *L'attualità del pensiero di Guido Calabresi: un ritorno alla deterrenza*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2006, II, 297). Di diverso avviso è C. CASTRONOVO, *Del non risarcibile aquiliano: danno meramente patrimoniale, c.d. perdita di chance, danni punitivi e danno c.d. esistenziale*, in *Liber Amicorum per Francesco D. Busnelli*, Milano, 2008, 361, che ha criticato l'apertura alla funzione sanzionatoria della responsabilità civile rilevando come la prevenzione aggravata sia già appannaggio del diritto penale mentre la prevenzione riferita al danno è svolta dal risarcimento e per i casi in cui si voglia andare oltre la logica del risarcimento (*overdeterrence*) si potrebbero utilizzare rimedi diversi da quelli risarcitori, senza intaccare la funzione tipicamente compensativa della responsabilità civile.

⁴² Cfr. C. SCOGNAMIGLIO, *Principio di effettività, tutela civile dei diritti e danni punitivi*, in *Resp. civ. prev.*, 2016, 1133.

⁴³ La funzione punitiva e quella deterrente si sovrappongono solo in parte. Infatti, come osservato da DELLACASA, *Punitive damages, risarcimento del danno, sanzioni civili: un punto di vista sulla funzione deterrente della responsabilità aquiliana*, in *Contr. impr.*, 2017, 1143, la condanna al pagamento dei *punitive damages*, può essere comminata per sanzionare condotte che, per la particolare gravità, richiedono la condanna ad una somma ulteriore rispetto al risarcimento del danno, in modo da disincentivare future azioni illecite. Tuttavia, non è detto che tale condotta sia anche particolarmente riprovevole sotto il profilo morale e sociale, così da richiedere una punizione «esemplare» mediante il riconoscimento di una somma di denaro spropositata ed esorbitante rispetto al danno effettivamente subito (cfr. CARLEO, *Punitive damages: dal common law all'esperienza italiana*, in *Contr. impr.*, 2018, 266).

⁴⁴ Le Sezioni Unite hanno recepito l'orientamento dottrinario che ricostruiva la responsabilità come un istituto dalla doppia anima: da un lato, proteso alla reintegrazione del patrimonio del danneggiato; dall'altro, idoneo a sanzionare chi si è comportato in modo vietato (così BONILINI, *Pena privata e danno non patrimoniale*, in BUSNELLI - SCALEFI, *Le pene private*, Milano, 1984, 302). Tale apertura è stata salutata favorevolmente anche da PONZANELLI, *Punitive damages and the functions of reparation: some preliminary remarks after the decision of the Italian supreme court, joint divisions, 5 July 2017, no 166601*, in BARIATTI - FUMAGALLI - CRESPI REGHIZZI, *Punitive damages and private international law: state of the art and future developments*, Padova, 2019, 35: «in the current lay system, tort liability is not given only the task of restoring the economic interest of the injured party, since the deterrence and punishment functions of civil liability are internal to the law system».

espressamente previsti dalla legge, in ossequio al principio di legalità⁴⁵ di cui agli artt. 23 e 25 Cost.⁴⁶. Al di fuori di tali ipotesi, resta esclusa la possibilità per il giudice di «*imprimere soggettive accentuazioni ai risarcimenti che vengono liquidati*»⁴⁷.

Un esempio paradigmatico della presenza della funzione punitiva nel diritto privato – come rilevato dalle stesse Sezioni Unite – è offerto dalla disciplina delle locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo (L. 27 luglio 1978 n. 392) e ad uso abitativo (L. 9 dicembre 1998 n. 431)⁴⁸.

Con riferimento alla prima, la Corte di cassazione ha riconosciuto natura sanzionatoria all'art. 31 della L. n. 392 del 1978. La disposizione prevede che il locatore, il quale abbia riacquisitato la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi di diniego alla rinnovazione previsti dall'art. 29 della medesima legge e non lo abbia poi destinato all'uso dichiarato, è tenuto al ripristino del contratto e al risarcimento del danno in favore del conduttore. Tale risarcimento è determinato in misura non superiore a quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste dal successivo art. 34.

In particolare, la norma – nella parte in cui impone al locatore che abbia abusivamente esercitato la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto il pagamento di una somma

⁴⁵ DELLACASA, *Punitive damages, risarcimento del danno*, cit., 1170, ha sostenuto che le Sezioni Unite, ritenendo necessario che la prestazione personale o patrimoniale oggetto di condanna abbia fondamento legale, hanno contribuito a rendere la sanzione prevedibile e calcolabile dal debitore.

⁴⁶ Cfr. NAVARRETTA, *Il risarcimento in forma specifica e il dibattito sui danni punitivi tra effettività, prevenzione e deterrenza*, in *Resp. civ. prev.*, 2019, 17, ha precisato che l'ammissione di tali danni richiede la triplice condizione della tipizzazione legislativa, della prevedibilità della sanzione e della proporzionalità della stessa.

⁴⁷ C. SCOGNAMIGLIO, *Le Sezioni Unite ed i danni punitivi* cit., 1111, ha sottolineato che la Suprema Corte, nel ricomprendere tra le funzioni della responsabilità civile quella sanzionatoria, ha avuto cura di precisare che tale apertura non si deve tradurre in aumenti incontrollati delle somme corrisposte al danneggiato. Tale precisazione si spiega secondo D'ANDREA, *Principio di ragionevolezza*, cit., 2291, in considerazione dell'appartenenza dell'ordinamento italiano ai Paesi di *civil law* che, a differenza di quelli di *common law*, non si caratterizzano per attribuire all'organo giurisdizionale il potere di irrogare risarcimenti ultra-compensativi, totalmente svincolati dalla legge.

⁴⁸ Per un approfondimento sulla disciplina delle locazioni si rinvia a CUFFARO, *sub art. 1571*, in CUFFARO - M. DI MARZIO, *Locazione*, in *Comm. Cod. civ.* Scialoja-Branca-Galgano a cura di DE NOVA, *Libro quarto: Obbligazioni artt. 1571-1606*, Bologna, 2023, 26 ss.; V. NASINI - P. NASINI, *La locazione di immobili urbani ad uso abitativo*, Milano, 2019; LAZZARO - M. DI MARZIO, *Le locazioni per uso abitativo*, Milano, 2012; DE TILLA - GIOVE, *Le locazioni abitative e non abitative*, Padova, 2009; MAZZEO, *Nullità di singole pattuizioni relative al canone nelle locazioni abitative (art. 13, co. 1, l. n. 431 del 1998) e nullità (per omessa registrazione) dei contratti di locazione in genere (art. 1, co. 346, l. n. 311 del 2004)*, in *Arch. locaz.*, 2006, 5 ss.; M. DI MARZIO - FALABELLA, *La locazione*, Milano, 2010; BERNARDI, *Il nuovo diritto delle locazioni abitative*, a cura di S. PATTI, Milano, 2001, 215; MARTONE, *La nuova disciplina delle locazioni abitative*, Padova, 1999; ZANNINI, voce *Locazione*, in *Dig. disc. priv.*, XI, Torino, 1994, 94 ss. e COCO, voce *Locazione (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXIV, Milano, 1974, 918 ss.

di denaro o il ripristino degli effetti del contratto – configura due distinte misure sanzionatorie di fonte legale, entrambe finalizzate a reprimere uno specifico inadempimento⁴⁹.

Infatti, nonostante il tenore letterale della norma, che richiama il risarcimento del danno, sembrerebbe attribuire alla prima delle invocate misure funzione compensativa, tale rimedio va considerato alla stregua di una pena privata di fonte legale⁵⁰ poiché l'ammontare dovuto dal locatore è svincolato dalla prova del danno patito dal conduttore⁵¹, essendo stabilito dalla legge in un ammontare massimo predefinito⁵².

Anche il ripristino degli effetti del contratto illegittimamente disdettato, previsto dalla norma quale rimedio alternativo alla misura pecuniaria, sembra apprezzabile non già quale risarcimento in forma specifica⁵³, bensì quale sanzione a carico del locatore inadempiente, in quanto dovuto a prescindere dal danno eventualmente patito dal conduttore.

⁴⁹ Così BARATELLA, *Le pene*, cit., 70.

⁵⁰ A favore di tale ricostruzione v. Cass. 8 ottobre 1991 n. 10527, in *Giust. civ. mass.*, 1991, 1454, che, in relazione all'abrogato art. 60 L. 27 luglio 1978 n. 392 (di contenuto analogo alla disposizione analizzata) affermava che: “il diritto del conduttore al risarcimento dei danni nei confronti del locatore che non abbia tempestivamente destinato l'immobile per l'uso in relazione al quale ne aveva ottenuto coattivamente il rilascio, ancorché richieda l'imputabilità a titolo di dolo o colpa del comportamento del locatore, non presuppone la prova in concreto del danno perché questo, come è evidente dalla letterale interpretazione dell'art. 60 della legge sull'equo canone, caratterizzato anche da una funzione sanzionatoria, deve essere comunque liquidato in misura non inferiore a 12 mensilità del canone”.

⁵¹ Cfr. Cass., 30 novembre 2025 n. 31244, in *Italggiure*.

⁵² Sul punto si vedano MAZZARESE, *Clausola penale*, in *Cod. civ. Comm.* diretto da Schlesinger, Milano, 1999, 317; CAPRIO, *Brevi note sull'art. 60, comma 2, legge 392 del 1978: sanzione o risarcimento?*, in *Giur. it.*, 1992, I, 1067; DI PATRIZIO, *Locazione ad equo canone*, Milano, 1990, 79; TRIFONE, *Ripristino della locazione e risarcimento del danno a favore del conduttore e sanzione accessoria di pagamento a carico del locatore*, in *Giur. it.*, 1986, I, 505; ZAZZERA, *Mancata destinazione all'uso dichiarato dell'immobile rilasciato a seguito di atto diverso dal provvedimento del giudice*, in *Dir. giur.*, 1982, 54.

⁵³ Il risarcimento in forma specifica di cui all'art. 2058 c.c., fin dalla sua formulazione, ha attratto l'attenzione della dottrina tanto che in letteratura si riscontrano numerosi studi volti ad individuare la qualificazione giuridica di tale istituto e le differenze con figure affini come il risarcimento del danno per equivalente, l'azione di adempimento e finanche l'esecuzione forzata. Per un approfondito esame di tale figura si rinvia a C. SALVI, *La responsabilità civile*, in *Tratt. dir. priv.* a cura di IUDICA - ZATTI, Milano, 2025, 277; RENNA, voce *Risarcimento del danno in forma specifica*, in *Enc. dir.*, I tematici, VII, *La responsabilità*, a cura di C. SCOGNAMIGLIO, Milano, 2024, 1370; P. TRIMARCHI, *La responsabilità civile: atti illeciti, rischio, danno*, Milano, 2021, 599; M. BARCELLONA, *La responsabilità civile*, in *Tratt. dir. priv.* a cura di MAZZAMUTO, VI t. I, Torino, 2021, 412; C.M. BIANCA, *Diritto civile – La responsabilità*, V, Milano, 2021, 213; NURRA, *Profili attuali in materia di risarcimento in forma specifica e diritti inviolabili*, in *Liber amicorum per Mario Segni. I rapporti privati nella società civile*, a cura di MAGGIOLLO - UDA, 2020, 179; C. CASTRONOVO, *Responsabilità civile*, Milano, 2017, 917; BUSNELLI - S. PATTI, *Danno e responsabilità civile*, Torino, 2013, 37; EBENE COBELLI, *Le «grandi braccia» del risarcimento in forma specifica e della condemnation en nature (Note critiche sulla giurisprudenza italiana e francese)*, in *Processo e tecniche di attuazione dei diritti*, a cura di MAZZAMUTO, I, Napoli, 1989, 704; R. SCOGNAMIGLIO, *Risarcimento del danno*, in *Noviss. Dig. it.*, XVI, Torino, 1976, 24; ID., *Responsabilità civile e danno*, Torino, 2010, 250; INVREA, *I rimedi contro il torto*, *Riv. dir. comm.*, 1929, 641; S. ROMANO, *Il così*

In tal caso, a favore della natura affittiva della disposizione milita anche il dato letterale. La rubrica della norma, infatti, non contiene alcun riferimento al risarcimento del danno ma è intitolata espressamente “Sanzioni”.

Parimenti, una disposizione affittiva si riscontra nel successivo art. 34 della legge sulle locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo⁵⁴. Tale norma statuisce che, in caso di cessazione del rapporto di locazione non dovuta a risoluzione per inadempimento, disdetta, recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto del 16 marzo 1942 n. 267, quest’ultimo ha diritto, per le attività industriali, commerciali, artigianali o quelle di interesse turistico, ad una indennità pari a diciotto mensilità dell’ultimo canone corrisposto.

Anche tale disposizione, dunque, prevede il pagamento di una somma di denaro, predeterminata dal legislatore in un certo numero di mensilità del canone, e, quindi, completamente scollegata dall’esistenza e dall’effettiva entità del danno patito dal conduttore⁵⁵.

Analoga tecnica è stata riproposta dal legislatore anche nella disciplina delle locazioni di immobili urbani ad uso abitativo.

Invero, l’art. 3, terzo comma, della L. n. 431 del 1998 prevede che qualora il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell’alloggio a seguito dell’illegittimo esercizio della facoltà di disdetta è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell’ultimo canone di locazione percepito.

Anche tale misura, dovuta a prescindere dalla prova del danno, può essere ricondotta alle pene *ex lege*, poste a tutela del conduttore per prevenire ed eventualmente sanzionare l’inadempimento del locatore⁵⁶.

A differenza di quella prevista all’art. 31 L. n. 392 del 1978, la pena in esame è predeterminata nel limite minimo – non inferiore a trentasei mensilità – e non in quello massimo. Pertanto, essa risulta maggiormente affittiva rispetto a quella prevista dalla disciplina delle locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo. Tale differente trattamento trova giustificazione nella particolare destinazione del bene. Infatti, è plausibile ritenere che il legislatore abbia inteso sanzionare più gravemente l’inadempimento del locatore quando incide sul diritto all’abitazione, rispetto alle ipotesi di locazione ad uso diverso.

detto risarcimento del danno in forma specifica, in *Ann. Perugia*, 1928, 59 e D. MANDRIOLI, *Risarcimento del danno in forma specifica*, in *Riv. dir. comm.*, 1922, 354.

⁵⁴ MAZZARESE, *Clausola penale*, cit., 317 esclude che una siffatta ricostruzione possa essere estesa all’equo indennizzo previsto dall’art. 43 L. n. 203/1982, in quanto, in tale disposizione, non rilevando alcun inadempimento da parte del concedente tenuto all’indennizzo, si iscrive meglio nelle ragioni compensative della risoluzione del contratto agrario, piuttosto che nella compulsorietà sanzionatoria delle penali *ex lege*.

⁵⁵ Cfr. CENDON, *Pena privata e diffamazione*, in *Pol. dir.*, 1979, 151 e, successivamente, MAZZARESE, *Clausola penale*, cit., 317 e MOSCATI, *Fonti legali e fonti “private” delle obbligazioni*, Padova, 1999, 345.

⁵⁶ Così BARATELLA, *Le pene private*, cit., 72.

4. La particolare figura sanzionatoria rappresentata dall'art. 13 D.lgs. 9 dicembre 1998 n. 431

Oltre alla norma sopra menzionata si può riconoscere un'evidente connotazione sanzionatoria anche alle disposizioni previste all'art. 13 L. n. 431/1998, che mirano a sanzionare quelle pratiche elusive della disciplina fiscale che si concretizzano nella pattuizione di un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

In particolare, il primo comma della suddetta norma – nella parte in cui commina la nullità⁵⁷ di ogni accordo diretto a determinare un canone maggiore rispetto a quello risultante dal contratto scritto e registrato⁵⁸ – svolge una funzione afflittiva, finalizzata a favorire l'emersione del “sommerso” in un settore tradizionalmente esposto ad elevati livelli di evasione.

Infatti, al locatore che abbia occultato il presupposto d'imposta, omettendo la registrazione o simulando un contratto con canone inferiore, viene applicata una pena, mentre al conduttore è attribuita una posizione di forza tale da elevarlo ad una sorta di “sentinella del fisco”⁵⁹.

Il meccanismo predisposto per contrastare la prassi dei c.d. “affitti a nero”, fondato sulla tecnica del conflitto di interessi tra privati, risulta punitivo per il locatore e premiale per il conduttore, che è pertanto incentivato a provvedere all'adempimento (seppur tardivo) della formalità⁶⁰. Infatti, la mancata registrazione dell'accordo dissimulato, che contiene l'effettivo ammontare del canone pattuito tra le parti, espone il locatore al rischio che il conduttore non soltanto possa sottrarsi all'adempimento della obbligazione pecuniaria dissimulata, pur volontariamente assunta, ma possa persino pretendere la restituzione della differenza tra quanto corrisposto e quanto risulta dovuto in base al contratto registrato⁶¹.

In altri termini, in presenza di un accordo che preveda il pagamento di un canone di locazione più alto rispetto a quello risultante dal contratto registrato, il conduttore non solo può non corrispondere la parte di canone di locazione che eccede la misura prevista nel contratto, facendo valere la nullità (parziale)⁶² della pattuizione, ma può anche pre-

⁵⁷ Come osservato da Buset, *Alle Sezioni Unite il patto occulto di maggiorazione del canone e la locazione ad uso diverso*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2017, I, 226, si tratta di un'ipotesi di nullità *sui generis*, non essendo la comminatoria contestuale alla conclusione del ciclo formativo della fattispecie negoziale. Infatti, la registrazione può essere eseguita solo in un momento posteriore al perfezionamento del contratto (fino a trenta giorni dopo la stipula).

⁵⁸ Il riferimento alla registrazione si deve alla L. 28 dicembre 2015 n. 208 che ha modificato l'art. 13 L. 9 dicembre 1998 n. 431.

⁵⁹ Così Buset, *Registrazione tardiva della locazione e sanzioni civili: interviene la Corte costituzionale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2014, I, 777.

⁶⁰ Cfr. Buset, *Registrazione tardiva della locazione*, cit., 777.

⁶¹ Così Cuffaro, *Patti contrari alla legge*, in *Riv. dir. civ.*, 1999, I, 497.

⁶² Sulla nullità parziale si rinvia a Franceschelli, *Nullità del contratto*, in *Cod. civ. comm.* fondato da Schlesinger e diretto da Busnelli, Milano, 2015; Casella, *Nullità parziale del contratto e inserzione automatica di clausole*, Milano, 1974; Simler, *La nullité partielle des actes juridiques*, Paris, 1969;

tendere la restituzione di quanto pagato in eccedenza rispetto alla somma indicata nel contratto registrato.

Tale obbligo restitutorio, come rilevato da parte della dottrina, costituisce una pena privata legale perché si traduce in una misura afflittiva irrogata dal giudice su iniziativa dell'altro contraente che trae beneficio dalla sanzione posta a presidio di un interesse generale⁶³, quello alla prevenzione del fenomeno elusivo⁶⁴, consentendo una più efficace riconciliazione tra regole civilistiche e norme tributarie⁶⁵.

Infatti, la disposizione delineata al primo comma dell'art. 13 L. n. 431/1998 ben si attaglia alla definizione di pena privata postulata da August Thon, atteso che la nullità della pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato, pur essendo posta a presidio di un interesse generale⁶⁶, impedisce al locatore (autore della condotta fraudolenta) di beneficiare del canone maggiorato e, al contempo, avvantaggia il conduttore che, da un lato, potrebbe sottrarsi al pagamento del canone più elevato previsto nel negozio dissimulato e, dall'altro, pretendere la restituzione della differenza tra quanto corrisposto e quanto risulta dovuto in base al contratto registrato⁶⁷.

ALLARA, *Rapport sur l'inexistence, la nullité et l'annullabilité en droit civil italien*, in *Travaux de l'association Henri Capitant*, Paris, 1965, 632; G. CRISCUOLI, *La nullità parziale del negozio giuridico*, Milano, 1959; ID., *Precisazioni in tema di annullabilità parziale del negozio in rapporto ai vizi di volontà*, in *Riv. dir. civ.*, 1964, I, 364; MESSINEO, voce *Annullabilità e annullamento (Dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, II, Milano, 1958, 477; BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, Torino, 1955, 486; FEDELE, *Della nullità del contratto*, in *Comm. D'AMELIO - FINZI*, I, Firenze, 1948; PIGA, voce *Nullità (in genere)*, in *Nuovo dig. it.*, VIII, Torino, 1939, 1146 e SCIALOJA, *Saggi di vario diritto*, I, Roma, 1927, 30.

⁶³ Cfr. GALGANO, *Alla ricerca delle sanzioni civili indirette: premesse generali*, in *Contr. impr.*, 1987, 533.

⁶⁴ CUFFARO, *Patti contrari alla legge*, cit., 497 ha osservato che si tratta di una sanzione punitiva perché non è volta a reintegrare un interesse particolare bensì a proteggere un interesse generale. Infatti, secondo l'Autore, il legislatore, attraverso la richiamata disposizione, non ha inteso tutelare l'interesse del conduttore, che non ha subito alcun pregiudizio dalla mancata registrazione del contratto recante il canone effettivamente pattuito o dalla mancata conclusione del contratto per iscritto, ma l'interesse generale al rispetto della normativa fiscale.

⁶⁵ Così CUFFARO, *Contratto di locazione e nullità per mancata registrazione: si peccas, pecca forter*, in *Corr. giur.*, 2018, 1103.

⁶⁶ CUFFARO, *Violazione di obblighi tributari e nullità del contratto (di locazione)*, in *Riv. dir. civ.*, 2021, I, 365 ritiene che, diversamente dal precedente quadro di riferimento ricavabile dalla disciplina delle locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, il dato normativo offerto dal legislatore nella novella del 1998 dimostra come con la prescrizione della nullità il legislatore non abbia inteso tutelare tanto l'interesse del conduttore, il quale non sopporta alcun pregiudizio dalla mancata registrazione del patto recante il canone effettivamente convenuto e corrisposto, bensì l'interesse generale al rispetto della normativa fiscale.

⁶⁷ Secondo CASCIONE, *L'art. 13 della l. n. 431/1998, tra divieto di simulazione relativa e principio di invariabilità del canone*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2004, I, 633, si tratterebbe di una nullità punitiva che richiama il modello sanzionatorio elaborato dai Paesi di *common law* per cui, al fine di tutelare un interesse pubblico, vengono irrogate sanzioni civili a chi commette fatti illeciti che non rispon-

In termini analoghi si atteggia il sesto comma dell'art. 13 L. n. 431/1998⁶⁸, che disciplina le ipotesi di nullità delle pattuizioni volte ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo stabilito dalla legge o dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche, nonché i casi di omessa registrazione del contratto entro il termine perentorio di trenta giorni. In tali situazioni, il conduttore può chiedere, entro sei mesi dalla consegna dell'immobile, la restituzione delle somme indebitamente versate e la riconduzione del rapporto a condizioni conformi all'art. 2, primo e terzo comma, della medesima legge.

Tale disposizione, parimenti ispirata dall'esigenza di disincentivare l'elusione fiscale, punisce il locatore con la nullità (parziale) e la possibilità per il conduttore pregiudicato di ottenere la restituzione delle somme indebitamente versate, nonché la fissazione di un canone ragionevolmente inferiore a quello pattuito, giacché il canone non potrà eccedere – ma ben potrà essere inferiore – quello definito per i contratti alternativi⁶⁹, fermo restando l'ulteriore contenuto del negozio originariamente divisato⁷⁰.

Ciò posto, alla norma appena tratteggiata deve attribuirsi la medesima natura di pena privata legale riconosciuta al meccanismo sanzionatorio previsto al primo comma dell'art. 13 L. n. 431/1998, in quanto, tale disposizione, nell'intento di far emergere il “sommerso”⁷¹, pregiudica il patrimonio del locatore, impedendogli di ottenere il maggior canone; e, al contempo, comporta un vantaggio economico per il conduttore che ha attivato il rimedio⁷²: quest'ultimo non solo può chiedere la restituzione delle somme inde-

dono ad una esigenza di ristoro, per la quale sussiste il risarcimento del danno ma ad una esigenza sanzionatoria diretta a scoraggiare determinati comportamenti socialmente pericolosi.

⁶⁸ La L. 28 dicembre 2015 n. 208 ha modificato tale disposizione aggiungendo un nuovo inciso che estende la possibilità di chiedere la riconduzione nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla registrazione del contratto nel termine di cui al primo comma dell'art. 13 L. n. 431/1998.

⁶⁹ Sul sindacato del giudice attuato attraverso la nullità parziale della pattuizione che preveda una sanzione eccessiva si rinvia più approfonditamente a MOLINARO, *La funzione punitiva*, cit., 217 ss.

⁷⁰ Cfr. CUFFARO, *Patti contrari alla legge*, cit., 496. Tali affermazioni si leggono anche in ID., *La disciplina delle nullità*, in *La locazione. Disciplina sostanziale e processuale*, Bologna, 2009, 420.

⁷¹ La disposizione prevista dal sesto comma dell'art. 13 L. n. 431/1998, così come quella delineata al primo comma del medesimo articolo, sembrano porsi nel solco del crescente sfumare della separazione fra diritto pubblico e diritto privato, con progressiva commistione fra regole dei due ambiti, giungendo a punire la violazione di una norma di diritto pubblico con una sanzione privatistica (così ULESSI - Buset, *Locazione abitativa e patto occulto di maggiorazione del canone*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, I, 277).

⁷² Così CUFFARO, *Patti contrari alla legge* cit., 497. Di diverso avviso è ADDIS, *La “riconduzione a condizioni conformi” del contratto non registrato*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2020, 66, secondo cui, a seguito della modifica operata dalla L. 28 dicembre 2015 n. 208 il rimedio conformatorio non è più diretto a sanzionare il comportamento illecito del locatore, bensì a responsabilizzare entrambi i contraenti, spingendoli a fare il possibile per curare il puntuale adempimento del precetto tributario o, quantomeno, ad attivarsi per ridurre le sanzioni correlate alla sua violazione mediante la registrazione tardiva del contratto.

bitamente versate ma può anche ottenere la fissazione di un canone più basso di quello pattuito.

Infatti, il giudice, attraverso il rimedio della nullità, non si limita ad accertare l'inefficacia del contratto e a mantenere fermi, in termini circoscritti, gli effetti già prodotti ma dà vita ad un contratto con un effetto difforme da quello originario, senza che sussista, in linea di principio, il presupposto di operatività della regola dettata dall'art. 1419, secondo comma, c.c.⁷³, poiché manca una norma che fissi la misura del canone locativo⁷⁴.

In altri termini, la previsione di un canone di locazione di importo superiore a quello massimo previsto dalla legge o definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche di quello stipulato o, ancora, l'inadempimento dell'obbligo di registrazione, provocano sul piano del rapporto contrattuale la determinazione autoritativa del canone; quest'ultima, essendo svincolata dal danno patito dal conduttore, costituisce una misura da attrarre all'interno delle pene private di matrice legale⁷⁵.

5. Riflessioni conclusive

La disciplina delle locazioni, caratterizzandosi per il tangibile intreccio tra interessi pubblici e privati, costituisce terreno "fertile" per l'affermarsi delle pene private nonché per dimostrare l'utilità che tali figure possono ancora avere negli ordinamenti contemporanei. Non a caso, parte della dottrina italiana⁷⁶ e, più in gene-

⁷³ L'art. 13, sesto comma, L. 431 del 1998, nella parte in cui consente al giudice di dichiarare la nullità del canone di locazione pattuito dalle parti che risulta eccedente rispetto a quanto indicato nel contratto, sembra richiamare la discussa tesi che, qualificando la clausola come una porzione del testo negoziale dotata di propria autonomia, estende la portata del giudizio di conformità agli interessi delle parti, insito nell'art. 1419 c.c., anche ai frammenti di clausola. In tal senso si vedano MAZZOLA, *Le polizze claims made al vaglio delle Sezioni Unite: osservazioni a "margine in Riv. dir. banc.*, 2016, 48, C. CASTRONOVO, *Responsabilità civile antitrust: profumi e balocchi*, in *Danno e resp.*, 2004, 1169 e, in precedenza, CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1948. Di diverso avviso, invece, sono F. DI MARZIO, *La nullità del contratto*, Padova, 2008, 716; SICCHIERO, *La clausola contrattuale*, Padova, 2003, 33-34; TAMPONI, *Contributo all'esegesi dell'art. 1419 c.c.*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1978, 145 e GERI, *Sul significato del termine "clausola" in relazione al comma 2° dell'art. 1419 c.c.*, 1960, 688.

⁷⁴ Così CUFFARO, *Patti contrari alla legge*, cit., 495-496.

⁷⁵ Così CUFFARO, *Locazione di immobili urbani*, in *Enc. dir. - I tematici*, X, *I singoli contratti*, diretto da G. D'AMICO, Milano, 2025, 878.

⁷⁶ Il riferimento è a BUSNELLI, *Verso una riscoperta*, cit., 3. In realtà, l'Autore nel saggio intitolato *La funzione deterrente e le nuove sfide della responsabilità civile*, in *La funzione deterrente della responsabilità civile - alla luce delle riforme straniere e dei Principles of European Tort law*, a cura di SIRENA, Milano, 2011, 49, si è nuovamente confrontato, a distanza di venticinque anni dal felice incontro di studi pisano, con l'interrogativo concernente la riscoperta delle pene private, giungendo alla consapevolezza che i dubbi posti in occasione del fecondo incontro di studio non abbiano

rale, di quella europea⁷⁷ ha auspicato una rinnovata attenzione verso gli strumenti sanzionatori⁷⁸.

Le pene private, caratterizzate dalla perdita di un diritto o dall'irrogazione di una somma superiore a quanto necessario per ristorare il danno, dimostrano – nei diversi ambiti in cui vengono in rilievo – che lo strumento punitivo può essere ancora utile nel diritto privato quando il risarcimento compensativo non è in grado di far desistere l'autore dal reiterare la propria condotta illecita⁷⁹ o quando si intenda reagire a comportamenti particolarmente riprovevoli, idonei a ledere non soltanto interessi individuali, ma anche valori di rilievo pubblicistico⁸⁰.

L'analisi di alcune disposizioni in materia di locazioni abitative conferma tale impostazione. Si è visto, ad esempio, che l'art. 3, terzo comma, della L. n. 431 del 1998, nella parte in cui obbliga il locatore a versare al conduttore una somma di denaro non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito, mira a sanzionare la condotta del primo mediante il pagamento di una somma ragionevolmente più elevata e comunque scollegata dal danno subito dal conduttore, al fine di sanzionare e prevenire nuovi comportamenti illeciti del locatore in danno di quest'ultimo⁸¹.

Viceversa, l'art. 13 L. n. 431/1998, nella parte in cui sancisce la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato o eccedente l'importo massimo previsto dalla legge o definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteri-

perso niente in termini di attualità ma, anzi, si sono rafforzati e meritano, pertanto, di essere sottoposti a nuova verifica, soprattutto nella direzione che ha assunto la nuova responsabilità civile costituzionalmente orientata.

⁷⁷ Una rinascita delle pene private è stata teorizzata nel diritto tedesco da EBERT, *Pönale Elemente*, cit., 578, che, oltre al chiaro sottotitolo dell'opera, ha affermato che: «*Eine Repönalisierung des Privatrechts im Bereich des Persönlichkeitsrechtsschutzes durch das Bekenntnis zum Rechtsinstitut der Privatstrafe sollte daher nicht als Rückschritt in archaische Zeiten, sondern als Renaissance eines seit langem bewährten Rechtsinstituts betrachtet werden*». In senso contrario si veda C. CASTRONOVO, *La responsabilità civile. La lunga stagione del diritto italiano*, in *Eu. dir. priv.*, 2024, 369-370. Infatti, l'Autore, citando proprio l'interrogativo posto da Francesco Donato Busnelli nel convegno pisano del 1984, ha affermato che quello delle pene private è uno pseudo problema perché si tratta di una figura marginale che «*non sembra avere i meriti che l'attenzione dedicatele farebbe supporre*».

⁷⁸ Cfr. ROMANÒ, *La quantificazione punitiva del danno*, Pisa, 2025, 57.

⁷⁹ Sul punto CICERO, voce *Pena privata*, in *Dig. disc. priv.*, VIII agg., Torino, 2013, 481, ha osservato che: «*La dottrina moderna ha disquisito di pena privata nell'accezione di parente povero del risarcimento del danno. Vero è in senso contrario che la pena privata è strumento addirittura più efficace rispetto alla tutela risarcitoria aquiliana; e ciò in special modo nell'ipotesi in cui l'autore potenziale del danno non trovi nell'obbligazione risarcitoria una ragione sufficiente per astenersi dal suo comportamento, poiché la misura prevedibile del risarcimento, ancorata al limite del danno è inferiore al profitto della propria iniziativa illecita*».

⁸⁰ Cfr. CUFFARO, *Il problema della mancata registrazione del contratto di locazione*, in *Giur. it.*, 2014, 539.

⁸¹ Così BARATELLA, *Le pene private*, cit., 72.

stiche di quello stipulato, assolve una funzione afflittiva volta ad indurre l'emersione del "sommerso" e a consentire al conduttore di ottenere la restituzione delle somme indebitamente versate nonché la fissazione di un canone più basso di quello pattuito⁸².

Alla luce di tali considerazioni, si può ritenere che le pene private, già largamente utilizzate negli ordinamenti di *Common law*⁸³, possano svolgere una funzione di particolare rilievo anche nei sistemi di *Civil law*. Esse, infatti, consentono di coniugare la tutela di interessi privati e pubblici e garantire una più efficace deterrenza nei confronti dell'autore dell'illecito, configurandosi come uno strumento talvolta complementare, talaltra alternativo, rispetto ai tradizionali istituti penalistici⁸⁴.

ABSTRACT

Il saggio – partendo dalla convinzione che le pene private non costituiscono uno strumento anacronistico, sostituito dalla più raffinata tecnica del risarcimento del danno – si prefigge lo scopo di dimostrare l'attuale rilevanza di tali figure attraverso la disciplina delle locazioni di immobili urbani ad uso abitativo che, attraverso la previsione di misure afflittive, mira a tutelare sia gli interessi privati del conduttore che quelli pubblici, rappresentati dalla diffusione di condotte elusive della normativa fiscale.

The essay – starting from the conviction that private penalties are not an anachronistic tool, replaced by the more refined technique of compensation for damages – aims to demonstrate the current relevance of such figures through the regulation of urban property leases for residential use which, through the provision of punitive measures, aims to protect both the private interests of the tenant and the public interest, represented by the spread of conduct that circumvents tax regulations.

⁸² Cfr. CUFFARO, *Patti contrari alla legge*, cit., 497.

⁸³ Cfr. F.A. BENATTI, voce *Danni punitivi (profili di diritto comparato)*, in *Enc. dir. – I tematici*, VII, *La responsabilità* a cura di C. SCOGNAMIGLIO, Milano, 2024, 181 e, in precedenza, *Id.*, *Correggere e punire dalla law of torts all'inadempimento del contratto*, Milano, 2008, 1. In merito, si veda anche PORTONERA, *Punitive damages, cosiddetti danni punitivi e risarcimento. Un approccio comparatistico allo statuto della responsabilità civile*, in *Eu. dir. priv.*, 2021, 713.

⁸⁴ BONILINI, *Danno morale*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., V, Torino, 1989, 87, ha affermato che la pena privata possa svolgere un'importante funzione in tutti quei casi in cui l'illecito ha determinato scarse conseguenze patrimoniali ma pregiudizi altamente qualificabili; in quelli in cui risulta più adeguata la considerazione privatistica piuttosto che quella penalistica e, infine, nelle ipotesi in cui occorre affiancare alla reazione criminale anche quella privatistica.

