

S. 7691/13

REPUBBLICA ITALIANA
NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE SESTA CIVILE

cc. 9459/13
ref. 7164/13

In persona della Dott.ssa Manuela Scoppetta, in funzione di giudice unico,
nella causa iscritta al n. R.G.C. 1376 dell'anno 2012 e vertente

TRA

[REDACTED], parte elettivamente domiciliata in Roma, [REDACTED]
[REDACTED], presso lo studio degli Avv.ti Buccico Angela e
Paganelli Maurizio, che la rappresentano e difendono come da procura in atti

RICORRENTE

E

[REDACTED], parte elettivamente domiciliata in Roma, [REDACTED]
[REDACTED], presso lo studio dell'Avv. Canevacci Paolo, che la
rappresenta e difende come da procura in atti

RESISTENTE

OGGETTO: intimazione di sfratto per morosità

All'udienza del 10.04.2013, a seguito della discussione orale della causa,
pronuncia ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto
e di diritto della decisione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità parte intimante, a sostegno
della domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento, adduce il
mancato pagamento dei canoni di locazione nei termini concordati. Deposita

[Handwritten signature]

agli atti di causa, quale titolo sul quale fonda la propria pretesa, un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra le parti in data 6.07.2009 e tardivamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15.06.2011 da entrambi i contraenti, con la differenza che parte conduttrice registra prima in ordine di tempo in quanto il numero progressivo attribuito alla propria copia di contratto è il n. 11866, mentre il numero progressivo attribuito al contratto in pari data registrato da parte locatrice è il n. 11923.

Si costituisce parte intimata formulando opposizione alla convalida e domanda riconvenzionale, mentre parte intimante insiste per la prosecuzione del giudizio di risoluzione per inadempimento. Il giudice, ritenendo la sussistenza dei gravi motivi di cui all'art. 665 c.p.c., chiusa la prima fase del procedimento sommario senza l'emissione del provvedimento provvisorio di rilascio, dispone la trasformazione del rito ai sensi degli articoli 667 e 426 c.p.c., con assegnazione dei termini perentori per l'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito in cancelleria di memorie e documenti. Parte ricorrente, in ossequio alla normativa allora vigente sull'obbligo di esperire il procedimento della media-conciliazione presso i competenti organismi, dichiara a verbale l'esito negativo del detto tentativo.

La causa, esaurientemente istruita senza l'adozione dei mezzi istruttori richiesti, è stata discussa e decisa all'odierna udienza.

La disciplina dettata dall'art. 3 commi 8 e 9 del decreto n. 23 del 14.03.2011, proseguendo la finalità di repressione dell'evasione fiscale, ha inteso consentire ai locatori entro un determinato lasso di tempo (sessanta giorni dall'entrata in vigore del detto decreto e quindi entro il 6 giugno 2011) di far emergere i contratti di locazione conclusi "in nero", comminando sanzioni particolarmente incisive e penalizzanti per il locatore in ipotesi di registrazione tardiva di contratti di locazione ad uso abitativo, validamente



stipulati. In particolare, il citato decreto all'art. 3 comma 8 ha stabilito che, in caso di registrazione tardiva, si applichi a detti contratti la seguente disciplina:

a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data di registrazione, volontaria o d'ufficio;

b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'art. 2 comma 1 della legge n. 431 del 1998;

c) a decorrere dalla registrazione, il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai...."

La disciplina introdotta dall'art. 3 comma 8 del Decreto Legislativo 14.03.2011 n. 23, ed in particolare i previsti effetti sanzionatori che derivano dalla mancata o tardiva registrazione del contratto di locazione (oltre i trenta giorni dalla data della stipula), riguardano tutti i contratti di locazione ad uso abitativo, e quindi i contratti conclusi verbalmente prima dell'entrata in vigore della legge 431/1998, in quanto validi allorquando non era ancora previsto il requisito della forma scritta ad substantiam in sede di stipula negoziale e i contratti conclusi in forma scritta successivamente all'entrata in vigore della legge ovvero sia, i contratti cosiddetti liberi di cui all'art. 2 comma 1 legge n. 431, quelli cosiddetti agevolati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della detta legge, i contratti di natura transitoria anche per studenti universitari (art. 5) e quindi, in ultima analisi, ogni contratto di locazione ad uso abitativo per il quale ricorra l'obbligo di registrazione, che rimane escluso, come noto, solo per i contratti locativi ad uso villeggiatura della durata non superiore ai 30 giorni.

La problematica che si pone nel caso in esame riguarda la validità ed efficacia del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra le parti prima e dopo la registrazione tardiva. La sanzione di invalidità comminata dall'art. 3 comma



8 del Decreto Legislativo 14.03.2011 n. 23, richiamante anche l'articolo 1 comma 346 della Legge 30.12.2004 numero 311 e relativo alla nullità dei contratti di locazione non registrati, può inquadrarsi tra le ipotesi di nullità del contratto per contrarietà a norme imperative. In relazione a tale nullità, il Legislatore del decreto legislativo n.23/2011 ha previsto (contemplando la registrazione tardiva a "caro prezzo" per il locatore evasore) comunque una forma di sanatoria del contratto, attraverso l'integrazione legale ex art. 1339 c.c. ed ex art. 1419 c.c.

In virtù di tale meccanismo, le previsioni dettate dall'art. 3 commi 8 e 9 del detto decreto si sostituiscono al difforme regolamento contrattuale, assicurando così che l'atto di autonomia negoziale, validamente sorto tra le parti, comunque continui, per il principio di conservazione degli atti giuridici, ad essere produttivo di effetti.

Appare preferibile ritenere che la registrazione tardiva vale a sanare la nullità del contratto di locazione con efficacia *ex tunc*. Ove infatti si reputasse che la registrazione tardiva assuma efficacia *ex nunc*, l'atto di autonomia negoziale stipulato prima della registrazione, dovrebbe considerarsi invalido al limite dell'inesistenza pur nella ricorrenza di tutti gli elementi essenziali, di assoluta conformità allo schema contrattuale previsto dal codice, compresa la forma *ad substantiam* prevista dall'art. 4 della legge 431/98. Ma così non può essere per lo stesso dettato di legge di cui all'art. 3 commi 8 e 9 del Decreto Legislativo 14.03.2011 n. 23, il quale prevede che, a seguito ed a causa della registrazione tardiva del contratto ed a decorrere da questa, le corrispondenti pattuizioni in punto di durata del rapporto, di rinnovo e di determinazione del canone, siano sostituite da quelle dettate dalla stessa normativa. L'inserzione della disciplina legale imperativa presuppone un atto negoziale di per sé valido, cosicché tale disciplina imperativa sostitutiva viene ad operare solo in



ragione della valutazione legislativa di un fatto esterno al risultato dell'attività negoziale perfezionatasi, fatto costituito dall'omesso adempimento fiscale imposto imperativamente a salvaguardia di un interesse pubblico (in questo caso la repressione dell'evasione); tale adempimento tardivo, una volta ottemperato, determina il recupero dell'atto di autonomia negoziale. Alla luce delle dette considerazioni, può assumersi che:

- a) per il periodo antecedente alla registrazione resta fermo ed è dovuto il canone convenzionalmente pattuito;
- b) per il periodo successivo alla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre adeguamento nei termini sopra detti, e tiene luogo del canone convenzionale;

in punto di durata, di qualunque tipologia fosse il contratto locativo ad uso abitativo stipulato validamente anche sotto il profilo formale, la durata di quattro anni riinizia a decorrere dalla data di registrazione, con rinnovo disciplinato dall'art. 2 comma 1 della legge n. 431/1998;

La vicenda riguarda inoltre nello specifico il supposto inadempimento relativo al pagamento degli oneri condominiali. A tal fine si osserva come il dettato del terzo comma dell'art. 9 della legge 27.07.1978 n. 392 stabilisca che, prima di effettuare il pagamento dei cosiddetti oneri accessori, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese effettuate, nonché di prendere visione dei documenti giustificativi delle stesse. Come noto ormai da tempo, la Suprema Corte di Cassazione, a partire dalla sentenza n. 5485 del 4.06.1998 e quindi via via con pronunce successive, ha ribadito che il locatore, il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali ex art. 9 della legge 392/98, adempie il proprio onere probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condomini. La prova dell'ammontare del credito va fornita mediante la



produzione dei consuntivi di spesa e delle relative tabelle di riparto predisposte dall'amministratore ed approvata dall'assemblea ed è solo quando tale documentazione viene prodotta che il meccanismo di riparto dell'onere probatorio si inverte, giacchè allora il conduttore deve effettuare, se vuole, esclusivamente contestazioni specifiche che non possono fondarsi sulla generica impugnazione dell'ammontare delle spese, ma che dovranno essere precise e circostanziate in relazione ad ogni voce di spesa così come riportata nei consuntivi approvati.

Tale dettagliata documentazione non viene in effetti depositata da parte ricorrente agli atti di causa, ed anzi a tale proposito si rammenta che tutta la documentazione depositata da parte ricorrente unitamente alle note conclusive, così come pure quella allegata al verbale di mediazione, non è ammissibile, in quanto prodotta oltre i termini perentori di cui all'art. 426c.p.c. e per altro, non rilevante ai fini probatori richiesti ex lege. Neppure vi è traccia agli atti della documentazione comprovante l'effettuato pagamento degli oneri condominiali da parte della locatrice, in ossequio al principio giuridico che vede il proprietario dell'immobile coobbligato solidalmente con il conduttore: il comprovato adempimento di tale obbligazione pecuniaria la avrebbe resa ripetibile nei confronti del debitore coobbligato.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, così provvede:

respinge la domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore del contratto di locazione tra le parti, avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, [REDACTED] e precisamente appartamento ad uso abitativo, posto al piano terra di una scala unica, distinto con il numero interno 1, con



annesso giardino e posto auto. Dichiara vigente tra le parti il contratto di locazione a far data dal 15.06.2011, per la durata di anni quattro, rinnovabile per altri quattro anni, secondo il disposto dell'art. 2 comma1 della legge 431/98; dichiara altresì che il canone locatizio dovuto da parte resistente a parte ricorrente sia quello di cui all'art. 8 lettera C del decreto Legislativo n. 23/2011, fissato in misura pari al triplo della rendita catastale e pari ad Euro 303,50 mensili.

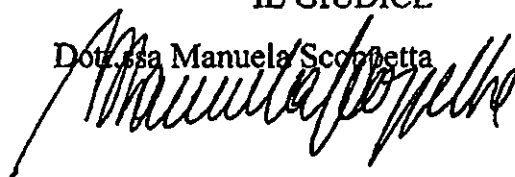
Accoglie la domanda riconvenzionale formulata da parte resistente e condanna parte ricorrente al pagamento, nella misura del 50% della quota ad essa spettante per l'avvenuta registrazione del contratto effettuata da parte resistente nella somma di Euro 491,66.

Condanna infine parte ricorrente al pagamento in favore di parte resistente delle spese di giudizio, che seguono la soccombenza, liquidate in complessivi Euro 3.000,00 di cui Euro 800,00 per esborsi ed Euro 2.200,00 per compensi, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Roma, 10.04.2013

IL GIUDICE

Dot.ssa Manuela Scopetta



Depositato in Cancelleria
oggi 1.0. APR. 2013.....



IL CANCELLIERE DI CANCELLERIA
DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dot.ssa Margherita ROSCIANO)