



CORTE D'APPELLO DI BARI

Terza Sezione Civile

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

La Corte d'Appello di Bari, riunita in camera di consiglio e composta dai sigg. Magistrati:

Dott. Michele Ancona	Presidente
Dott. Vittorio Gaeta.	Consigliere
Dott. ssa Paola Barracchia	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N. 435/2019 Ruolo Generale

tra

██████████ rappresentata e difesa – come in atti - dall'Avv. ██████████
- Appellante -

contro

██████████ e ██████████ rappresentate e difese – come in atti - dall'Avv.
██████████
- Appellate -

OGGETTO: Pagamento del corrispettivo a titolo di canoni di locazione - ripetizione di indebito
Conclusioni come in narrativa

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto di citazione notificato in data 15.12.2014, le signore ██████████ e ██████████ convenivano dinanzi al Tribunale di Foggia la sig.ra ██████████ sostenendo che quest'ultima concedeva in locazione, con accordo verbale, ██████████ srl (costituita dai Soci ██████████ e ██████████), sin dal Gennaio 2005 e con fine contratto 31.03.2013, al canone di Euro 1.000,00 al mese, per uso officina di Fabbro meccanico, il capannone sito in San Giovanni Rotondo in Via ██████████ nr. ██████████ di proprietà di ██████████ fino al nove giugno 2014 (per la quota pari a 90/135), di ██████████ (per la quota pari a 9/135), di ██████████ (per la quota pari a 9/135), di ██████████ (per la quota pari a 9/135, ereditata in data 12.03.2012 dai Signori ██████████ ██████████ ██████████, ██████████), di ██████████ ██████████ (per la quota pari a 9/135, ereditata da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████), di ██████████ (per la quota pari a 9/135). In particolare, sostenevano che tutti i canoni di locazione, sin dalla data di stipula del contratto ed anche quelli relativi



all'ultimo quinquennio, pari a mesi 51 e per l'importo di Euro 51.000,00, fossero stati riscossi unicamente dalla [REDACTED] Parte attrice richiedeva, pertanto, la ripetizione dei frutti indebitamente percepiti dalla convenuta nel detto periodo, nella misura di Euro 33.999,99 in favore della [REDACTED] e nella misura di euro 3.399,99 in favore della [REDACTED].

1.1 Con comparsa di costituzione e risposta depositata il 13.04.2015, si costituiva la convenuta sig.ra [REDACTED] la quale contestava e negava sia l'an sia il *quantum* della pretesa, rilevando l'inesistenza di un contratto scritto per uso diverso da abitazione tra sè e la Ditta [REDACTED] srl, avente ad oggetto il capannone insistente in San Giovanni Rotondo (Fg) alla Via [REDACTED] nr. [REDACTED] nonché l'assenza di registrazione del suddetto accordo. La convenuta riteneva, inoltre, che il contratto di locazione concluso in forma verbale e non registrato dovesse ritenersi in ogni caso nullo e la prova orale inammissibile.

1.2 Incardinato il contraddittorio, all'udienza del 07.11.2016, il giudice, ammetteva e procedeva alla escussione del teste [REDACTED] (Socio [REDACTED] srl) indi, con sentenza nr. 2278/2018 pubblicata il 13.09.2018 così statuiva: *"accoglie la domanda, per quanto di ragione; condanna parte convenuta a pagare: a [REDACTED] l'importo di euro 8.000,000, oltre interessi legali dalla data della domanda all'effettivo soddisfo, a [REDACTED] l'importo di euro 800,00, oltre interessi legali dalla data della domanda all'effettivo soddisfo; dichiara compensate per il 50% le spese di lite; condanna altresì la parte convenuta alla refusione delle spese di lite non compensate sostenute dalle attrici che liquida in euro 272, 40 per esborsi ed euro 2.417, 50 per compenso professionale, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario al 15%; dispone la trasmissione degli atti all'ispettorato dell'agenzia delle entrate territorialmente competente, per quanto di competenza"*.

2. Con atto di citazione notificato il 09.03.2019, la [REDACTED] ha proposto appello avverso la predetta sentenza per sentirsi accogliere le seguenti conclusioni: *"In via pregiudiziale e cautelare sospendere o revocare la provvisoria esecutorietà della sentenza impugnata per i motivi tutti meglio dedotti nel presente atto; In via principale e nel merito accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto appello e, per l'effetto in riforma della sentenza 2278/2018 emessa dal Tribunale di Foggia nell'ambito del giudizio RG 10132/2014, accogliere tutte le conclusioni avanzate in prime cure che qui si riportano: Respingere siccome infondata sia in fatto che in diritto la domanda formulata da parte attrice [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] Per l'effetto condannare le parti attrici, in solido tra loro, al pagamento delle spese diritti ed onorari di giudizio e conseguentemente disattendere tutte le eccezioni ed istanze sollevate dalle appellate dinanzi il Tribunale per tutti i motivi meglio esposti nel presente atto; Con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali oltre iva e cap come per legge, relativi ad entrambi i gradi di giudizio"*.

2.1 Con comparsa di costituzione e risposta si sono costituite la [REDACTED] e la [REDACTED] eccependo la inammissibilità dell'appello ex art. 342 cpc e nel merito chiedendo il rigetto del gravame, con condanna dell'appellante alle spese della registrazione tardiva in misura pari alla somma pagata all'Agenzia delle Entrate di € 2.470,00, nonché alle spese di lite e condanna ex art.96 cpc

2.2 All'udienza telematica del 20.10.2021 la causa veniva riservata per la decisione con concessione dei termini 190 cpc.



MOTIVI DELLA DECISIONE

3. Con il primo motivo di appello, parte appellante eccepisce la nullità, inesistenza e invalidità del rapporto contrattuale di locazione in forma verbale, sostenendo che la legge, allo stato attuale, non tollera la stipulazione di un contratto di locazione verbale (in applicazione del principio di cui all'art. 1, c. 4, L. n. 431/1998), anche per le locazioni commerciali, essendo previsto l'obbligo della forma scritta *ad substantiam*, pena la relativa nullità radicale. Precisa anche che, laddove il legislatore non imponesse il rispetto della forma scritta per le locazioni ad uso non abitativo, la validità del contratto stesso è subordinato ad un adempimento fiscale, qual è l'obbligo di registrazione previsto per entrambi i tipi di locazione (abitative e non) dall'art. 1 co. 346 L. 311/2004. Infatti, per la registrazione del contratto si chiede la produzione di documento scritto in cui la forma è richiesta *ad regularitatem* ossia per esigenze di pubblicità o fiscali.

Con il secondo motivo dichiara l'inammissibilità della prova testimoniale e mancato raggiungimento della prova dell'esistenza del contratto di locazione.

Afferma che il generale principio di derivazione giurisprudenziale, in virtù del quale il contratto di locazione può essere provato anche con testimoni e quindi anche con presunzioni, deve essere coordinato con le limitazioni stabilite dagli artt. 2721 co. 1 c.c. e 2729 co. 2 c.c., le quali, invece, escludono l'ammissibilità delle prove testimoniali e delle presunzioni semplici nel caso in cui il valore del contratto ecceda euro 2,58.

Dunque, nel caso di specie, la dimostrazione di quanto rivendicato dalle parti convenute poteva essere data solo con la produzione in giudizio del documento scritto e non attraverso prove testimoniali. Perciò, sulla base di quanto dedotto, si deve ritenere inammissibile la prova utilizzata dalle parti attrici in primo grado attraverso la dichiarazione, per iscritto, rilasciata dai Soci della ditta [REDACTED] srl.

4. L'appello non merita accoglimento.

È il caso sottolineare che, in generale, il contratto di locazione adibito ad uso diverso dall'abitativo è disciplinato dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 ed in particolare dagli artt. 27 ss. Per colmare le lacune di tale disciplina o per espresso rinvio della medesima si applicano le norme del codice civile (artt. 1571 succ. c.c.). Con particolare riferimento alla forma del contratto, mentre per la locazione delle abitazioni, l'art. 1 della legge n. 431 del 1998 ("*Legge sulle locazioni abitative*") stabilisce che per la valida stipula sia necessaria la forma scritta (a pena di nullità), alcuna simile previsione si rinviene all'interno della legge n. 392 del 1978. In ragione di ciò, come anche sottolinea il giudice di prime cure, per la locazione commerciale vige il principio della libertà della forma ai fini della validità dello stesso contratto, con la ragionevole conseguenza che possono ritenersi validi gli accordi verbali.

Dunque, i negozi realizzati in forma orale rispondono, comunque, al principio *pacta sunt servanda*, sancito nel nostro ordinamento dagli artt. 1372 e 1376 c.c., regole che dispongono che il contratto ha forza di legge tra le parti.

Nel caso in esame, appare provato, mediante testimone, il contratto verbale di locazione commerciale concluso dalla sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] srl per l'ammontare di euro 1.000,00 al mese.

Attendibile è testimonianza sol che si osserva che il teste – indicato dalla [REDACTED] e dalla [REDACTED] ha notevolmente ridimensionato le richieste di parte attrice, circostanziando ad un breve periodo quello in cui avrebbe versato i canoni locativi alla [REDACTED] e affermando di aver pagato, per circa due anni, alla signora [REDACTED] (e sul punto non vi è stato appello incidentale).



In ordine al motivo di gravame riguardante la nullità del contratto scaturente dall'assenza di registrazione dello stesso, la Suprema Cassazione ha ribadito il consolidato orientamento in tema di locazione immobiliare per uso non abitativo, secondo il quale è ammessa la registrazione tardiva con effetti *ex tunc* del contratto di locazione (cfr. sent. Cass. n. 10498/2017 in cui è affrontato in modo esauriente e completo la problematica della registrazione cd tardiva possibile –secondo la Cassazione- anche nel corso del giudizio). Nel caso che ci riguarda, il contratto stipulato in forma verbale tra [REDACTED] e [REDACTED] srl, allo stato risulta registrato con il nr. 1253, Serie 3T, anche se tardivamente, in data 13.06.2019 presso l'Agenzia delle Entrate di Manfredonia.

Inoltre, viene in rilievo l'art. 2721 c.c. che non ammette la prova testimoniale dei contratti quando il valore è maggiore a 2,58 euro. Tuttavia, la norma afferma che l'autorità giudiziaria può consentire una simile prova anche oltre il valore prestabilito dal codice, tenendo conto della qualità delle parti, della natura del contratto e di ogni altra circostanza da valutare discrezionalmente.

In merito alla qualificazione giuridica dei rapporti intercorrenti tra due comproprietari di un immobile, nel momento in cui uno di essi, all'insaputa dell'altro, stipula un contratto di locazione, giova riportare il principio di diritto affermato dalle Sezioni Unite della Cassazione – sent.n.11135/2012 - secondo cui: *“La locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari rientra nell'ambito di applicazione della gestione di affari ed è soggetta alle regole di tale istituto, tra le quali quella di cui all'art. 2032 c.c., sicché, nel caso di gestione non rappresentativa, il comproprietario non locatore potrà ratificare l'operato del gestore e, ai sensi dell'art. 1705 c.c., comma 2, applicabile per effetto del richiamo al mandato contenuto nel citato art. 2032 cod. civ., esigere dal conduttore, nel contraddittorio con il comproprietario locatore, la quota dei canoni corrispondente alla quota di proprietà indivisa”*.

In virtù di ciò, - come correttamente affermato dal giudice di prime cure - nel caso di “gestione non rappresentativa”, il comproprietario non locatore, solo dopo aver operato la ratifica dell'operato del gestore, potrà esigere dal conduttore, nel contraddittorio con il comproprietario locatore, a quota dei canoni proporzionata alla quota di comproprietà indivisa. Nel caso di specie, quindi, le attrici hanno, di fatto, ratificato il contratto stipulato dalla convenuta chiedendo la ripetizione delle quote di propria spettanza relative al periodo in cui la gestione dell'immobile è stata effettuata in via esclusiva dalla convenuta.

5. Costituisce domanda nuova e pertanto inammissibile la richiesta di condanna della appellata al pagamento delle spese di registrazione tardiva.

6. Le spese del presente giudizio, considerata la parziale soccombenza di parte appellata, vanno compensate per un terzo e per i restanti due terzi vanno poste a carico della sig. [REDACTED] e a favore delle sig. [REDACTED] e [REDACTED]. Spese da liquidarsi con le tariffe di cui al DM n.55/2014 (valori medi tra i minimi e i medi, considerata la semplicità delle questioni

7.Sussistono i requisiti ai sensi dell'art.13 co.1 quater del d.P.R. n.115 del 2002 per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello a norma del comma 1 bis dello stesso art.13.

P.Q.M.



La Corte, come innanzi composta, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e di [REDACTED] avverso la sentenza emessa dal Tribunale di Foggia nr. 2278/2018 pubblicata il 13.09.2018 così provvede:

- 1) rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza gravata;
- 2) compensa tra le parti un terzo delle spese del presente giudizio e pone i restanti due terzi a carico di [REDACTED] e a favore di [REDACTED] e di [REDACTED] spese che liquida per l'intero in complessivi € 2000,00 per compensi professionali, oltre IVA, CAP e rimborso forfettario al 15% spese generali come per legge
- 3) ai sensi dell'art.13 co.1 quater del d.P.R. n.115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello a norma del comma 1 bis dello stesso art.13.

Così deciso in Bari, camera di consiglio del 30.03.2022

L'estensore
Dott.ssa Paola Barracchia

Il Presidente
Dott. Michele Ancona

