

N. R.G. 789/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI LECCE
Seconda Sezione Civile

nelle persone dei magistrati

dott.ssa Consiglia Invitto

Presidente

dott.ssa Anna Maria Marra

Consigliere relatore

dott.ssa Federica Sterzi Barolo

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II grado iscritta al n. 789/2021 R.G. promossa

da

[REDACTED], rappr. e dif. dall'Avv.to

[REDACTED]

APPELLANTE

contro

[REDACTED] (c.f. [REDACTED])

[REDACTED], rappr. e dif. dagli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

APPELLATI e APPELLANTI INCIDENTALI



CONCLUSIONI: Le parti hanno concluso come da verbale di discussione da intendersi qui integralmente riportato.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato [REDACTED] sulla premessa di aver stipulato con il proprietario [REDACTED] [REDACTED] in data 8 ottobre 2013, un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria avente ad oggetto un immobile sito in Lecce alla Via [REDACTED] scala C, piano 3 al canone mensili di € 500,00 oltre € 50 per spese condominiali, esponeva che:

- il locatore aveva artatamente omesso di indicare la categoria catastale e non aveva registrato il contratto;
- a causa di detta omessa registrazione, a partire dal marzo 2016, non le erano stati consegnati i necessari cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti introdotta nella città di Lecce;
- fin dal 22 aprile 2016 la esponente aveva eccepito al [REDACTED] la nullità del contratto stante l'omessa registrazione, a cui il locatore non aveva inteso dar corso;
- successivamente i rispettivi legali addivenivano ad una definizione transattiva in forza della quale la deducente avrebbe liberato l'immobile entro il 15 maggio 2017 verso il pagamento di una somma determinata, che tuttavia il [REDACTED] aveva ritenuto non fosse possibile concludere poiché, come comunicato dal suo avvocato con lettera del 10 maggio 2017, nelle more gli erano stati contestati provvedimenti sanzionatori in relazione all'evasione fiscale in cui era incorso per la omessa registrazione del contratto.

Tanto premesso la [REDACTED] fallito il tentativo di mediazione, lamentava la nullità del contratto di locazione dedotto in causa per omessa registrazione, non sanata dalla registrazione tardiva, nonché per mancanza dei requisiti previsti dall'art. 1346 c.c. in ragione della categoria catastale dell'immobile (categoria C/); concludeva chiedendo la condanna della controparte al rimborso ex art. 2033 c.c. della somma di Euro 13.108,44, pari alla differenza tra l'importo dei canoni indebitamente versati (Euro 15.717,09) detratta la somma di Euro 171,98 a titolo di indennità di occupazione annua, pari al triplo della rendita catastale dell'immobile relativa al periodo dall'ottobre 2013 al maggio 2017, data in cui, per il caso di perfezionamento della transazione, la deducente avrebbe dovuto rilasciare l'immobile, oltre interessi da ogni pagamento al saldo, nonché la condanna del ridetto [REDACTED] al risarcimento del danno patrimoniale, quantificato in Euro 2.916,00, provocato dalla necessità della deducente, dall'1 marzo 2016 al 29 giugno 2017, epoca del rilascio, di recarsi quotidianamente con la propria autovettura



da Lecce a San Cataldo, percorrendo km 20, per smaltire i rifiuti domestici stante l'impossibilità di conferirli in Lecce a causa della mancanza di contenitori per la raccolta differenziata, ed al risarcimento del danno non patrimoniale, correlato ai disagi, ai fastidi ed alle ansie patite a causa della condotta del [REDACTED] non conforme alla corretta gestione del rapporto contrattuale, da liquidarsi in via equitativa.

[REDACTED] si costituiva in giudizio e, dopo aver contestato integralmente le pretese avversarie ed evidenziato che la [REDACTED] aveva interrotto il pagamento dei canoni da marzo 2016 pur continuando a permanere nell'immobile sino al rilascio dell'immobile avvenuto nel giugno 2017, a seguito di sfratto per morosità notificato il 9 giugno 2017, e che il contratto era stato registrato con effetto sanante *ex tunc* in data 11 maggio 2017, chiedeva estendersi il contraddittorio nei confronti della comproprietaria [REDACTED] e, rimarcata l'avvenuta restituzione del deposito cauzionale, spiegava domanda riconvenzionale volta a conseguire la condanna della controparte al pagamento della somma di Euro 7.500,00 a titolo di canoni di locazione non corrisposti e dovuti per il periodo che andava dal mese di aprile 2016 al giugno 2017, nonché la somma di Euro 750,00 per oneri condominiali dovuti per lo stesso periodo; in via subordinata, per il caso di accertamento della nullità del contratto di locazione, chiedeva rideterminarsi la somma dovuta dalla [REDACTED] a titolo di indennità per il godimento dell'immobile di Euro 470,00 mensili, oltre ad di € 50,00 mensili per oneri condominiali, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalle singole scadenze al saldo, oppure negli importi da determinarsi attraverso c.t.u., e la condanna della predetta al pagamento di Euro 7.950,00, oltre accessori, salva diversa determinazione dell'importo a seguito di c.t.u.; il tutto con vittoria di spese di lite.

La [REDACTED] con memoria difensiva depositata l'1 febbraio 2019, ferme le conclusioni già formulate, in *reconventio reconventionis*, per l'ipotesi di accertamento della conclusione di accordo transattivo asseritamente avvenuta in data 5 marzo 2017, chiedeva accertarsi il grave inadempimento del [REDACTED] per fatto al medesimo imputabile e condannare il medesimo, a titolo di responsabilità contrattuale, al pagamento in favore della deducente della somma di Euro 12.000,00, oltre interessi dal 5 maggio 2017 sino al soddisfo; sempre in via riconvenzionale, per l'ipotesi di accertamento della mancata conclusione del suddetto accordo transattivo del 5 marzo 2017, accertare il grave inadempimento del [REDACTED] per fatto a lui imputabile e, per l'effetto, condannare lo stesso, a titolo di responsabilità precontrattuale, al pagamento in favore della ricorrente della somma di Euro 12.000,00, oltre interessi dal 15 maggio 2017 e sino al soddisfo; chiedeva, altresì, la condanna del [REDACTED] ex art. 96 c.p.c.; in via subordinata, per l'ipotesi di sanatoria del contratto attraverso la registrazione tardiva, chiedeva limitarne gli effetti al periodo dal 15 ottobre 2013 al 15 ottobre 2014 ed accertarsi la nullità



del contratto per difetto di forma scritta, con conseguente condanna del [REDACTED] alla restituzione di Euro 7.667,21, oltre accessori.

Il [REDACTED] eccepiva l'inammissibilità delle domande riconvenzionali proposte dalla [REDACTED] in quanto non dipendenti dalle proprie difese e dalla propria riconvenzionale ed in ogni caso ne contestava il fondamento dacché non era stata conclusa alcuna transazione, peraltro legittimamente stante la condotta della ricorrente consistente nella presentazione, nel corso delle trattative, di esposto/denuncia alla Guardia di Finanza in ordine all'omessa registrazione del contratto di locazione e dell'omessa dichiarazione dei canoni corrisposti, tacendo la circostanza al deducente.

Fissata udienza ex art. 269 c.p.c., esteso il contraddittorio nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] quest'ultima si costituiva in giudizio chiedendone la sospensione per consentire la mediazione alla quale la esponente non aveva partecipato; chiedeva poi disporsi il mutamento del rito ex art. 40, co. 3, c.p.c. sulle domande riconvenzionali avanzate dalla [REDACTED] le quali non avevano ad oggetto pretese soggette al rito lavoro; eccepiva la inammissibilità delle domande ed eccezioni nuove sollevate dalla ricorrente [REDACTED] eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva sulla *reconventio reconventionis*, di cui comunque contestava il fondamento per le medesime ragioni esposte dal [REDACTED] chiedeva nel merito il rigetto delle domande della [REDACTED] della quale eccepiva il concorso di colpa ex art. 1227, co. 1 e 2, c.c.; in via riconvenzionale proponeva domande sovrapponibili a quelle formulate dal [REDACTED] sia pure limitando, per sé, alla metà la richiesta di condanna della [REDACTED] al pagamento dei canoni o delle indennità di occupazione di occupazione.

All'esito dell'istruttoria della causa, con sentenza n. 1194/2021 pubblicata in data 29 giugno 2021 il Tribunale adito così provvedeva:

"1) Rigetta il ricorso sulla eccepita nullità del contratto di locazione ad uso abitativo concluso in data 8.10.13 per omessa registrazione;

2) Rigetta il ricorso sul diritto di ripetizione delle somme versate per essere l'immobile classificato solo catastalmente con categoria C/2;

3) Accoglie parzialmente la domanda relativa al risarcimento del danno derivante dalla necessità di conferire i rifiuti in cassonetti per la raccolta differenziata nel periodo tra marzo 2016 al giugno 2017 che si liquida in via equitativa in € 1.500,00;

4) Accoglie la domanda riconvenzionale proposta dal locatore [REDACTED] [REDACTED] e per l'effetto condanna [REDACTED] [REDACTED] a corrispondere allo stesso la somma di € 7.500,00 pari a n.15



mensilità del canone non corrisposto dal mese di aprile 2016 al giugno 2017, oltre ad € 750,00 per oneri condominiali riferiti allo stesso periodo;

5) Stante la parziale reciproca soccombenza e la recente evoluzione giurisprudenziale in materia relativamente alle conseguenze derivanti dalla mancata registrazione del contratto di locazione, compensa integralmente le spese nella misura di 2/3 ponendo l'altro terzo a carico dell'attrice che condanna al pagamento della somma di € 1.612,00 oltre accessori come per legge pari ad 1/3 dell'intero;

6) Compensa integralmente le spese relative alla costituzione di [REDACTED]

In sintesi il primo giudice:

preso atto dell'orientamento espresso dalla S.C. con la sentenza n. 34156 del 20 dicembre 2018, ravvisava il difetto di fondamento della questione di nullità del contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato l'8 ottobre 2013, per omessa registrazione poiché, nelle more del giudizio, a cura dei locatori il contratto era stato registrato con conseguente sua sanatoria e debenza dei canoni già corrisposti e da corrispondere a fronte della fruizione del bene;

riteneva parimenti infondata l'eccepita nullità del contratto per mancanza nell'oggetto dei requisiti previsti dall'art. 1346 c.c. provocata dalla circostanza, in tesi scoperta in data 4 luglio 2017, e quindi solo dopo il rilascio avvenuto in data 29 giugno 2017, che l'immobile oggetto di locazione risultasse accatastato in categoria C/2, i.e. come magazzino e/o vano deposito, da cui la ricorrente pretendeva di far discendere il suo diritto alla ripetizione dei canoni versati;

al riguardo osservava che la [REDACTED] aveva accettato il bene all'inizio della locazione nello stato di fatto e diritto in cui si trovava avendo valutato, altresì, la congruità e la corrispondenza del canone alla tipologia dell'immobile e che la predetta aveva scoperto la categoria di accatastamento fin dall'aprile 2016, e cioè fin dal momento in cui non le erano stati consegnati i contenitori per la raccolta differenziata, e tuttavia non aveva ritenuto di recedere dal contratto, così dimostrando un evidente interesse a continuare a detenere il bene;

con riferimento alla domanda di risarcimento del danno provocato dalla indisponibilità, nel periodo dal marzo 2016 al giugno 2017, dei contenitori per la raccolta differenziata, riteneva che, se pure non vi era prova del tragitto giornaliero da Lecce a San Cataldo per lo smaltimento dei rifiuti, potesse presumersi la veridicità della circostanza, essendo un fatto notorio che, essendo entrata in vigore nella città di Lecce la raccolta differenziata, i rifiuti indifferenziati non venivano più raccolti e, valutato il periodo del lamentato disagio e nel contempo il mancato esercizio del diritto di recesso, segno di una



conveniente comparazione tra beneficio e danno, liquidava in via equitativa la somma di Euro 1.500,00;

infine, quanto alla domanda riconvenzionale di condanna al versamento dei canoni maturati, rilevava che, premessa la sanatoria del contratto di locazione, era dovuta da parte della ricorrente la somma di Euro 7.500,00 pari a quindici mensilità a partire del canone pacificamente non corrisposto relativo al mese di aprile 2016 e sino al giugno 2017, oltre ad Euro 750,00 per oneri condominiali riferiti allo stesso periodo;

in ragione della parziale reciproca soccombenza e della sopravvenuta evoluzione giurisprudenziale in materia di conseguenze della mancata registrazione del contratto di locazione, riteneva equo compensare le spese di lite nella misura dei 2/3 e poneva l'altro terzo a carico della ricorrente, la quale, nonostante il mutato orientamento, non aveva modificato la domanda introduttiva.

██████████ ha proposto appello svolgendo le censure che si illustreranno più avanti ed ha formulato le conclusioni che si ritine opportuno riportare testualmente:

“1. accertare e dichiarare la nullità del contratto di locazione ad uso abitativo concluso dalle parti in data 8.10.2013, in ragione dell'omessa tempestiva registrazione ad opera del locatore, sig. ██████████ ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 346, della L. 30.12.2004, n. 311 e dell'art. 13 della L. 431/1998 e, per l'effetto, in accoglimento dell'istanza di ripetizione, ex art. 2033 c.c., delle somme versate dall'Avv. ██████████ condannare il sig. ██████████ a pagamento in favore della ricorrente della somma di complessivi € 13.108,44, oltre interessi dal dì del singolo pagamento e sino a quello dell'effettivo soddisfo;

2. accertare che l'immobile oggetto del contratto di locazione ad uso abitativo concluso dalle parti in data 8.10.2013, in quanto classificato in catasto con categoria C/2 vano deposito e/o magazzino, per sua naturale destinazione non avrebbe potuto essere concesso in locazione ad uso abitativo, e, per l'effetto, dichiarare la nullità del contratto di locazione, in applicazione del disposto degli artt. 1418 c.c., in ragione della carenza nell'oggetto dei requisiti previsti dall'art. 1346 c.c., condannando, in accoglimento dell'istanza di ripetizione, ex art. 2033 c.c., delle somme versate dall'Avv. ██████████ il sig. ██████████ a pagamento in favore della ricorrente della somma di complessivi € 13.108,44, oltre interessi dal dì del singolo pagamento e sino a quello dell'effettivo soddisfo;

3. accertare che l'immobile oggetto del contratto di locazione ad uso abitativo concluso dalle parti in data 8.10.2013, in quanto classificato in catasto con categoria C/2 vano deposito e/o magazzino, per sua naturale destinazione non avrebbe potuto essere concesso in locazione ad uso abitativo, e, per



l'effetto, dichiarare la responsabilità per inadempimento del locatore sig. [REDACTED] nella produzione dei danni subiti dalla ricorrente condannandolo, in accoglimento dell'istanza di ripetizione, ex art. 2033 c.c., delle somme versate dall'Avv. [REDACTED] il sig. [REDACTED] a pagamento in favore della ricorrente della somma di complessivi € 13.108,44, oltre interessi dal di del singolo pagamento e sino a quello dell'effettivo soddisfo;

4. accertare e dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 6, della L. 431/1998, l'inefficacia degli effetti sananti della presunta registrazione ad opera del sig. [REDACTED] del contratto di locazione ad uso abitativo concluso dalle parti in data 8.10.2013, in ragione della circostanza che la stessa è stata posta in essere nella pendenza del procedimento di mediazione obbligatoria ex D. Lgs. 28/2010 innanzi alla [REDACTED] S.r.l. Organismo di Mediazione, condannando, in accoglimento dell'istanza di ripetizione, ex art. 2033 c.c., delle somme versate dall'Avv. [REDACTED] il sig. [REDACTED] a pagamento in favore della ricorrente della somma di complessivi € 13.108,44, oltre interessi dal di del singolo pagamento e sino a quello dell'effettivo soddisfo;

5. accertare e dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 6, della L. 431/1998, l'inefficacia degli effetti sananti della presunta registrazione ad opera del sig. [REDACTED] del contratto di locazione ad uso abitativo concluso dalle parti in data 8.10.2013, in ragione della circostanza che la stessa è stata posta in essere nella pendenza del procedimento di negoziazione assistita ex D.L. 132/2014, convertito nella L 162/2014, condannando, in accoglimento dell'istanza di ripetizione, ex art. 2033 c.c., delle somme versate dall'Avv. [REDACTED] il sig. [REDACTED] a pagamento in favore della ricorrente della somma di complessivi € 13.108,44, oltre interessi dal di del singolo pagamento e sino a quello dell'effettivo soddisfo;

6. accertare la responsabilità esclusiva del sig. [REDACTED] nella produzione del danno patrimoniale e non patrimoniale ingiustamente subito dalla ricorrente, Avv. [REDACTED] in conseguenza del fatto che, per effetto della mancata registrazione, all'immobile oggetto della locazione non venivano attribuiti i cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, con la conseguenza che nel periodo compreso dal mese di marzo dell'anno 2016 e sino al giorno 29.6.2017 l'odierna ricorrente, è stata costretta a recarsi quotidianamente con la propria auto dal Comune di Lecce alla località San Cataldo, percorrendo 20 chilometri per eseguire lo smaltimento dei rifiuti, per l'effetto condannano il sig. [REDACTED] al pagamento in favore dell'Avv. [REDACTED] A) della somma di complessivi € 2.916,00, a titolo di danno patrimoniale (somma così imputabile: - € 1.080,00 a titolo di risarcimento del costo vivo del carburante sostenuto nel periodo compreso dal giorno 1.3.2016 al giorno 31.12.2016 - € 6,00



costo quotidiano di carburante per numero 180 giorni; - € 1.836,00 a titolo di risarcimento del costo vivo del carburante sostenuto nel periodo compreso dal giorno 1.1.2017 al giorno 29.6.2017 - € 6,00 costo quotidiano di carburante per numero 306 giorni); B) dell'ulteriore somma che, a seguito di valutazione equitativa, il Giudice riterrà dovuta a titolo di danno non patrimoniale;

7. In via subordinata, per l'ipotesi in cui l'Ill.mo Giudice adito dovesse ritenere concluso l'accordo inter partes del 5.3.2017, accertare il grave inadempimento del sig. [REDACTED] per fatto ad esso imputabile, e, per l'effetto condannare lo stesso, a titolo di responsabilità contrattuale, al pagamento in favore della ricorrente della somma di € 12.000,00, oltre interessi dal 15.5.2017 e sino alla data del soddisfo;

8. In via subordinata, per l'ipotesi in cui l'Ill.mo Giudice adito dovesse ritenere non concluso l'accordo inter partes del 5.3.2017, accertare il grave inadempimento del sig. [REDACTED] per fatto ad esso imputabile, e, per l'effetto condannare lo stesso, a titolo di responsabilità precontrattuale, al pagamento in favore della ricorrente della somma di € 12.000,00, oltre interessi dal 15.5.2017 e sino alla data del soddisfo;

9. In via ulteriormente subordinata, per l'ipotesi in cui l'Ill.mo Giudice adito dovesse ritenere di ritenere di non accogliere le precedenti conclusioni e valido il contatto registrato tardivamente, accertare e dichiarare che l'efficacia sanante ha prodotto i suoi effetti solo per il periodo dal 15.10.2013 al 15.10.2014, e che per il periodo il rapporto di locazione inter partes è stato carente della forma scritta di cui all'art. 1, comma 4, della L. 431/1998 e per l'effetto nullo, condannando il sig. [REDACTED] al pagamento nei confronti dell'Avv. [REDACTED] della somma di complessivi € 7.667,21, oltre interessi dal di del singolo pagamento e sino a quello dell'effettivo soddisfo;

10. In ogni caso accertare e dichiarare la carenza di legittimazione attiva e di interesse ad agire della [REDACTED] nel giudizio di primo grado nella formulazione di tesi difensive in ordine a posizioni processuali che investivano la sfera processuale del solo resistente [REDACTED] e, per l'effetto, rigettare ogni avversa domanda;

11. In ogni caso accertare e dichiarare l'improcedibilità della domanda riconvenzionale spiegata nel giudizio di primo grado dalla resistente [REDACTED] in ragione dell'omesso tempestivo avvio del procedimento di mediazione ex lege e, per l'effetto, rigettare ogni avversa domanda;

12. In ogni caso condannare gli appellati, [REDACTED] e [REDACTED] in solido tra di loro, alla restituzione in favore dell'appellante della somma di complessivi € 8.678,45, versata dall'Avv. [REDACTED] con



bonifico bancario del 13.7.2021, con espressa riserva di ripetizione all'esito del presente giudizio di gravame, oltre interessi ex lege;

13. condannare le parti appellate, anche in solido tra di loro, al pagamento delle spese, diritti ed onorari relativi ad entrambi i gradi del giudizio, oltre accessori come per legge.”; in via istruttoria, ha riproposto le istanze formulate in primo grado.

Si sono costituiti con un'unica comparsa [REDACTED] e [REDACTED] ed hanno contestato il fondamento dell'appello ed in ogni caso il fondamento delle pretese avversarie riproponendo le difese e conclusioni formulate in primo grado; con appello incidentale condizionato all'accoglimento, anche parziale, dell'appello principale, hanno chiesto il rigetto della pretesa risarcitoria avversaria; si sono opposti all'ammissione delle istanze avversarie formulate in primo grado insistendo, in subordine, sulle proprie; il tutto con vittoria delle intere spese di entrambi i gradi.

Autorizzato il deposito di note difensive, all'odierna udienza la causa è stata decisa come da separato dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

[REDACTED] ha rivolto alla sentenza appellata plurime censure riassumibili come segue:

con il primo motivo, così rubricato “NULLITA' DELLA SENTENZA PER VIOLAZIONE DELL'ART. 112 C.P.C. IN CONSEGUENZA DELL'OMESSA PRONUNCIA, INDISPENSABILE PER LA SOLUZIONE DEL CASO CONCRETO, SULLA RECONVENTIO RECONVENTIONIS FORMULATA DALL'APPELLANTE NEI CONFRONTI DELL'APPELLATO [REDACTED] PER L'INGIUSTIFICATO INADEMPIMENTO DELL'ACCORDO TRANSATTIVO CONCLUSO PER IL TRAMITE DEI PROCURATORI DELLE PARTI”, ha lamentato l'omessa pronuncia sulla *reconventio reconventionis* avanzata dalla deducente nei confronti del [REDACTED] avente ad oggetto, per l'ipotesi di accertamento della conclusione dell'accordo transattivo del 5 marzo 2017, accertarsi il grave inadempimento del predetto, per fatto a lui imputabile, e, per l'effetto, condannarsi lo stesso, a titolo di responsabilità contrattuale, al pagamento in favore della ricorrente della somma di Euro 12.000,00, oltre interessi dal 15 maggio 2017 sino alla data del soddisfo, oppure, per l'ipotesi di accertamento della mancata conclusione dell'accordo transattivo del 5 marzo 2017, accertarsi il grave inadempimento del [REDACTED] per fatto a lui imputabile, e, per l'effetto, condannarsi lo stesso, a titolo di



responsabilità precontrattuale, al pagamento in favore della ricorrente della somma di Euro 12.000,00, oltre interessi dal 15 maggio 2017 e sino alla data del soddisfo;

con il secondo motivo di appello, così rubricato *"NULLITA' DELLA SENTENZA PER VIOLAZIONE DELL'ART. 112 C.P.C. IN CONSEGUENZA DELL'OMESSA PRONUNCIA, SULLE DOMANDE AVANZATE DALL'ODIERNA APPELLANTE NEI CONFRONTI DELLA APPELLATA [REDACTED] IN ORDINE ALLA IMPROCEDIBILITÀ DELLE DOMANDE GIUDIZIALI RICONVENZIONALI PER OMESSO TEMPESTIVO AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE, OLTRE CHE DI CARENZA DI LEGITTIMAZIONE ED INTERESSE AD AGIRE"*, ha lamentato l'omessa pronuncia sull'eccezione di improcedibilità delle domande formulate dalla [REDACTED] sollevata dalla deducente in ordine all'omesso tempestivo avvio del procedimento di mediazione da parte di quest'ultima, nonché sull'eccezione di difetto di legittimazione e sull'interesse ad agire della stessa in relazione a tesi difensive che attenevano alla posizione giuridico-processuale del [REDACTED] tanto vero che la [REDACTED] aveva chiesto la condanna della deducente al pagamento della metà delle somme pretese dal [REDACTED] il quale non aveva però limitato la sua domanda avente ad oggetto l'intero, facendone derivare l'erroneità della regolamentazione delle spese di lite atteso che, in luogo della disposta compensazione, il primo giudice avrebbe dovuto porre a carico della [REDACTED]

con il terzo motivo di appello, così rubricato *"SULL'ERROR IN IUDICANDO COMMESO DAL GIUDICE DI PRIME CURE ORDINE ALLA QUANTIFICAZIONE DEL RISARCIMENTO DEL DANNO NEI CONFRONTI DELL'APPELLANTE SCATURENTE DALLA OMISSIONE DELLA DECISIONE SULL'AMMISSIONE DEI MEZZI ISTRUTTORI. RIFLESSI IN ORDINE ALLA ESATTA QUANTIFICAZIONE DEL DANNO SUBITO DALLA ODIERNA APPELLANTE"*, ha lamentato l'erroneità della liquidazione del danno patrimoniale preteso, effettuata in prime cure sull'assunto che il periodo di durata del disagio di trasportare i rifiuti da Lecce a San Cataldo, luogo più vicino alla città di Lecce non soggetto a raccolta differenziata, andasse limitato ai mesi dal marzo 2016 al 29 giugno 2017, senza tuttavia tener conto della transazione del 5 marzo 2017, secondo cui la deducente avrebbe dovuto liberare l'immobile entro il 15 maggio 2017 a fronte della restituzione di Euro 12.000,00, sicché il rilascio dell'abitazione risultava correlato all'attuazione della ridetta transazione illegittimamente inadempita dal [REDACTED] e non si potevano trarre conseguenze sfavorevoli alla esponente dal rilascio avvenuto nel giugno 2019; ha censurato, altresì, l'operato del primo giudice nella parte in cui aveva ritenuto non raggiunta la prova in ordine al tragitto giornaliero che la deducente aveva affermato di aver dovuto percorrere per poter trasportare i rifiuti domestici da Lecce a San Cataldo, omettendo di



considerare la prova testimoniale articolata al riguardo ed il fatto notorio costituito dalla distanza tra i due Comuni;

con il quarto motivo di appello, così rubricato *“SULL’ERROR IN IUDICANDO COMMESSO DAL GIUDICE DI PRIME CURE SCATURENTE DALLA OMISSIONE SULLA VALUTAZIONE DEL CONTENUTO DELL’ACCORDO TRANSATTIVO CONCLUSO PER IL TRAMITE DEI PROCURATORI DELLE PARTI. RIFLESSI IN ORDINE ALLA NULLITA’ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER MANCANZA NELL’OGGETTO DEI REQUISITI PREVISTI DALL’ART. 1346 C.C.”*, ha lamentato che il giudice *a quo* non avesse tenuto conto della classificazione dell’immobile locato in categoria catastale C/2 (magazzino e/o vano deposito), circostanza emersa solo in sede di mediazione ed artatamente taciuta al tempo della conclusione del contratto, traendone la conseguenza della nullità negoziale ai sensi degli artt. 1418, co. 2, c.c. e 1346 c.c., ferma la irrilevanza della variazione catastale successiva; ha aggiunto che tale circostanza aveva anche provocato l’inidoneità del bene a costituire oggetto di locazione ad uso abitativo e ne ha fatto derivare il fondamento della domanda ricolta al [REDACTED] di restituzione della somma di Euro 13.108,44 ed al risarcimento del danno; con il quinto motivo di appello, così rubricato *“SULL’ERROR IN IUDICANDO COMMESSO DAL GIUDICE DI PRIME CURE PER AVER RITENUTO SANATO CON LA TARDIVA REGISTRAZIONE E CON EFFICACIA EX TUNC, OMETTENDO LA STATUZIONE IN ORDINE ALLA INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELL’ODIERNA APPELLANTE DELLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NELLA PENDENZA DEL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE OBBLIGATORIA EX LEGE”*, ha lamentato l’errore in cui era incorso il primo giudice nel non riconoscere l’inefficacia, nei confronti della deducente, della registrazione del contratto effettuata nella pendenza del procedimento di mediazione instaurato dalla esponente e nell’applicazione dei principi di cui alla sentenza della S.C. 20 dicembre 2018 n. 34156 posto che al più la sanatoria avrebbe potuto riguardare il contratto di locazione avuto riguardo al periodo dal 15 ottobre 2013 al 15 ottobre 2014, e non anche il periodo successivo.

Le censure sopra riportate in sintesi non sono idonee a giustificare la riforma delle determinazioni del primo giudice, con le notazioni ulteriori che si passano ad esporre.

Il primo motivo è infondato.

La pretesa di versamento della somma di Euro 12.000,00 a titolo di responsabilità contrattuale in relazione all’accordo del 5 marzo 2017 oppure a titolo di responsabilità precontrattuale per la mancata



sottoscrizione dell'accordo ormai raggiunto, formulata dalla [REDACTED] in *reconventio reconventionis* con la memoria depositata in data 1 febbraio 2019, si presenta come incompatibile con le domande formulate nel ricorso introduttivo e con le ragioni poste a loro fondamento, sicché essa doveva ritenersi preclusa (arg. da Cass. 20 aprile 2001, n. 5887) e quindi assorbita dall'esame delle domande originarie. Ne deriva che correttamente il giudice *a quo* non si è pronunciato su detta pretesa. Solo nell'atto di appello la [REDACTED] ha formulato la medesima pretesa in via subordinata rispetto alle domande già formulate nel ricorso ex art. 447 *bis* c.p.c. introduttivo del giudizio di primo grado qui riproposte. Ebbene, anche ad ammettere tale specificazione, si rileva che trattasi di pretesa la cui proposizione non era giustificata dalle difese avversarie né dalla riconvenzionale avanzata dal [REDACTED] e pertanto va giudicata inammissibile. Al riguardo si segnala che, nel ricorso introduttivo la stessa [REDACTED] aveva fatto riferimento alle trattative intercorse tra i legali non culminate in un accordo poiché nelle more il [REDACTED] era stato contattato dalla Guardia di Finanza e, in ragione dell'evasione fiscale per la omessa registrazione del contratto, gli erano state irrogate delle sanzioni. All'evidenza sulla base di fatti ben noti alla [REDACTED] e dalla medesima riferiti, quest'ultima ben avrebbe potuto svolgere eventuali pretese su di essi fondate. In ogni caso, non è ravvisabile alcuna dipendenza tra le pretese oggetto della *reconventio reconventionis* e la riconvenzionale del [REDACTED] volta al conseguimento dei canoni non pagati oppure al versamento di un'indennità per il godimento dell'immobile.

Parimenti infondato è il secondo motivo di appello.

Premesso che l'omesso esame da parte del giudice *a quo* dell'eccezione di improcedibilità non è fonte di nullità della sentenza, si osserva che ai sensi dell'art. 5, co. 1 *bis*, d.lgs. n. 28 del 2010 il preventivo esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda ma l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, oppure rilevata d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza del giudizio di primo grado (Cass. 13 aprile 2017, n. 9557) ed ove ciò non avvenga non vi può essere un seguito in grado di appello. Ed invero la sanzione dell'improcedibilità è comminabile solo quando sia il giudice d'appello a disporre la mediazione, che è sempre rimessa alla sua valutazione discrezionale previa valutazione della natura della causa, dello stato dell'istruzione e del comportamento delle parti (Cass. ord. 10 novembre 2020, n. 25155).

Quanto all'omessa considerazione delle questioni relative alla legittimazione ed all'interesse ad agire della [REDACTED] in ordine a posizioni che interessavano il solo [REDACTED] non si ritiene che esse possano giustificare una diversa regolamentazione delle spese in difetto di concreta incidenza sullo svolgimento del processo e sul suo esito.



Anche il terzo motivo di appello è infondato.

In primo luogo si rileva che tra le parti non risulta essere stata raggiunta alcuna transazione. Le trattative intercorse tra i legali delle parti si arrestarono quando al [REDACTED] fu contestata dalla Guardia di Finanza la mancata registrazione del contratto di locazione, con ogni conseguenza in punto di sanzioni fiscali. Ma la circostanza è del tutto irrilevante ai fini del risarcimento del danno preteso dalla [REDACTED] poiché nessuna incidenza riveste sul ragionamento del giudice *a quo* il quale ha valutato di limitare ad Euro 1.500,00 la liquidazione del danno preteso dalla [REDACTED] in relazione alla necessità di smaltimento dei suoi rifiuti domestici in San Cataldo, la cui legittimità è peraltro dubbia posto che l'appellante, non contribuendo al servizio di raccolta praticato da tale Comune, non aveva titolo per smaltire sistematicamente i propri rifiuti in quel luogo.

A ben vedere, quindi, la questione della effettività del trasporto giornaliero e dei costi sostenuti non ha costituito oggetto di esame da parte del primo giudice. E peraltro la prova testimoniale offerta dalla appellante su tali punti è generica poiché non vertente né sulle specifiche modalità di trasporto, in particolare in ordine a specifica frequenza dei viaggi da Lecce a San Cataldo, a costi sostenuti, a parametri di calcolo applicati per il loro conteggio (Euro 6,00 al giorno per coprire i venti chilometri di distanza tra Lecce e San Cataldo) e non risultando neppure allegati la tipologia del mezzo di trasporto utilizzato ed i suoi consumi, non senza osservare l'inverosimiglianza dell'asserito conferimento quotidiano, comprese festività, ferie e consimili. Da tanto consegue la irrilevanza della prova orale offerta.

Nelle conclusioni testualmente riportate l'appellante ha insistito sulla pretesa avente ad oggetto il risarcimento del danno non patrimoniale in relazione ai fatti appena esaminati; tuttavia non ha svolto alcuna censura avverso la mancata liquidazione di tale voce di danno, implicitamente rigettata dal giudice *a quo*.

Il quarto motivo di appello è infondato.

La categoria catastale dell'immobile locato di per sé non comporta la nullità del contratto per impossibilità dell'oggetto; al più può fondare una domanda di risoluzione del contratto, che tuttavia non rientra tra quella formulate dalla [REDACTED]. Ed invero il contratto di locazione può essere nullo per impossibilità giuridica dell'oggetto quando l'immobile risulti inidoneo all'uso convenuto a causa di radicali sue connotazioni intrinseche, ma non anche ove si lamenti la mancata conformità con prescrizioni amministrative riconducibile all'inerzia della parte tenuta all'adeguamento del bene a tali prescrizioni e/o alla richiesta delle necessarie autorizzazioni (da ultimo Cass. ord. 28 dicembre 2021, n.



41744). D'altra parte la [REDACTED] ha fruito del bene che aveva visionato, costituito da un alloggio composti da due vani oltre cucina, servizi e terrazzo sul cui godimento la categoria catastale non ha avuto incidenza.

Il quinto motivo di appello è infondato.

Al riguardo si rileva in primo luogo che è documentato che la registrazione del contratto ebbe luogo in data 11 maggio 2017 mentre la mediazione fu intrapresa successivamente e cioè in data 17 maggio 2017, non senza evidenziare che la comunicazione dell'invito alla mediazione risale al 26 maggio 2017, e dunque è di parecchio posteriore alla registrazione.

Resta escluso, pertanto, che la registrazione abbia avuto luogo nel corso del procedimento di mediazione.

Ad ogni buon conto non è ravvisabile alcuna preclusione normativa del genere di quella invocata dalla appellante né invero una siffatta preclusione è individuabile in via logica o in via funzionale né vi è ragione di ritenere che la parte locatrice, a fronte della contestazioni della Guardia di Finanza, non potesse procedere alla registrazione del contratto per evitare ulteriori aggravii fiscali.

Infine, l'obbligo a carico del solo locatore di procedere alla registrazione del contratto di locazione è stato introdotto con la legge c.d. di stabilità del 2016, successiva al contratto di locazione concluso tra le parti, e non risulta che la [REDACTED] si sia tempestivamente attivata per la regolarizzazione del rapporto, come avrebbe potuto fare.

Per il resto, le statuizioni delle Sezioni Unite della Cassazione in punto sanatoria del contratto di locazione con efficacia *ex tunc* a seguito della tardiva registrazione sono chiare e non richiedono ulteriori approfondimenti (Cass. s.u. 9 ottobre 2017, n. 23601: *"Il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente "ab origine" l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", atteso che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" all'obbligo di registrazione) né si ravvisano ragioni per discostarsene anche tenuto conto della funzione nomofilattica assegnata alla S.C."*).

Quanto all'assunto secondo cui la sanatoria andrebbe limitata ad un solo anno, avuto riguardo al contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, trattasi di tesi infondata poiché la



██████████ rimase nel godimento dell'immobile senza che venissero rispettate le condizioni legittimanti l'utilizzo di quella specifica tipologia di negozio sicché il rapporto va ricondotto nell'alveo della disciplina ordinaria per effetto della conversione del contratto sottoscritto, senza che si possa distinguere tra frazione del rapporto svoltasi sino al 15 ottobre 2014 in forza del contratto di natura transitoria e frazione successiva. Il contratto intercorso tra le parti è, in definitiva, uno ed uno solo e non consente la limitazione della sanatoria nei termini invocati dall'appellante.

Infine, si osserva che con appello incidentale condizionato all'accoglimento -anche solo parziale dell'appello principale - il ██████████ con la ██████████ ha chiesto la riforma della statuizione di condanna dei deducenti al risarcimento del danno patrimoniale in favore della ██████████ provocato dalla necessità di conferire i rifiuti domestici in luogo diverso da Lecce a seguito della mancata consegna dei contenitori necessari alla raccolta differenziata.

Tale motivo di appello rimane assorbito poiché l'appello principale è stato integralmente rigettato.

Conclusivamente l'appello principale va rigettato mentre l'appello incidentale condizionato deve essere dichiarato assorbito; per l'effetto, resta confermata la sentenza impugnata.

Le spese di lite del presente grado, liquidate in dispositivo in base al d.m. n. 55/2014, e successive modifiche, tenuto conto delle attività effettivamente espletate, seguono la soccombenza.

Ai sensi art. 13, co. 1-*quater*, del d.p.r. n. 115/2002 si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte di ██████████ dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Lecce, Sezione Seconda Civile, visto l'art. 437 c.p.c. come sostituito dalla legge 11-8-1973, n. 533, definitivamente decidendo sull'appello principale proposto da ██████████ nonché sull'appello incidentale condizionato proposto da ██████████ e ██████████ avverso la sentenza di primo grado del Tribunale di Lecce n. 1194/2021 pubblicata in data 29 giugno 2021 così provvede:

rigetta l'appello principale e dichiara assorbito l'appello incidentale condizionato; per l'effetto, conferma la sentenza impugnata;



condanna l'appellante alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese di lite del presente grado, liquidate in complessivi Euro 2.800,00 per compensi professionali, oltre spese generali nella percentuale del 15%, i.v.a. e c.p.a. come per legge;
dichiara, ai sensi art. 13, co. 1-*quater*, d.p.r. n. 115/2002, la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante principale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Lecce, lì 13 maggio 2022

Il Consigliere relatore

(dott.ssa Anna Maria Marra)

Il Presidente

(dott.ssa Consiglia Invitto)

