REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

SEZ. VIII° CIVILE - II° Collegio

così composta:

dott. GIUSEPPE STAGLIANO' Presidente rel.

dott.ssa GEMMA CARLOMUSTO Consigliere

dott. EDOARDO MANCINI Giudice ausiliario

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n. 6682 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2016, decisa all'udienza collegiale dell'8.9.2022, mediante lettura del dispositivo, vertente

TRA

[redacted] elettivamente domiciliata in Roma, [redacted] presso lo studio degli Avv.ti [redacted] e [redacted] che la rappresentano e difendono, anche disgiuntamente tra loro, in virtù procura in atti;

Appellante

Firmato Da: STAGLIANO' GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3319500f966d398d37b600c1ba11c88e

E

[redacted]

Appellato non costituito

OGGETTO: rapporto locatizio.

CONCLUSIONI: Come da atti difensivi.

Svolgimento del processo

In data 18/2/2015 il Tribunale di Roma convalidava lo sfratto per morosità intimato dal sig.[redacted] nei confronti della sig.ra [redacted] con riferimento all'immobile sito in Roma, V[redacted] concesso dal predetto in locazione alla sig.ra [redacted] ad uso abitativo, con contratto del 2/6/2008, registrato in data 10/12/2014, emettendo, al contempo, apposito decreto ingiuntivo nel confronti della conduttrice (n. 5045/15) per il pagamento della somma di Euro 56.800,00 a titolo di canoni di locazione non pagati sino alla data di intimazione dello sfratto.

Quindi, con ricorso depositato il 23/6/2015, la sig.ra [redacted] proponeva opposizione avverso detto decreto ingiuntivo innanzi al Tribunale di Roma, eccependo l'intervenuta inefficacia del medesimo perché tardivamente notificato e, comunque, deducendo l'inesistenza del credito azionato a causa della mancata registrazione del contratto, effettuata solo nel 2014; inoltre l'opponente, dopo aver sostenuto che il provvedimento di convalida dello sfratto non faceva stato sulla validità del contratto, eccepiva l'inesistenza dell'asserito inadempimento, affermando di aver versato regolarmente il canone di locazione, pattuito in Euro 800,00 mensili, direttamente in contanti, come preteso dal locatore.

Firmato Da: STAGLIANO' GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3319501966d398d37b600c1ba11c88e

Pertanto, la sig.ra [redacted] concludeva chiedendo la revoca del decreto opposto e, in via riconvenzionale, previo accertamento della nullità del contratto di locazione, la condanna del sig. [redacted] alla restituzione di quanto da lui indebitamente percepito dall'1/2/2009 sino al 2/12/2014 (data di emanazione della sentenza n. 24116/2014); in subordine, chiedeva, previo accertamento che il canone di locazione, per effetto del d.lgs. n. 23/2011, ammontava a soli Euro 191,73 mensili, la condanna del sig. [redacted] alla restituzione delle differenze indebitamente percepite.

Costituitosi in giudizio, il sig. [redacted] si limitava a resistere.

Quindi, all'esito dell'istruttoria, meramente documentale, il Tribunale, con sentenza n. 6880/16, nell'accogliere l'opposizione limitatamente all'eccezione di intervenuta efficacia del decreto opposto, revocava il decreto ingiuntivo e, nel merito, condannava la sig.ra [redacted] al pagamento, in favore del sig. [redacted] della somma di Euro 56.800,00 a titolo di canoni di locazione scaduti e non pagati, "*oltre a quelli successivamente maturati sino al rilascio effettivo dell'immobile*"; il tutto con gli interessi legali e con la condanna della resistente al rilascio dell'immobile ed alla rifusione delle spese processuali.

Con appello ritualmente notificato, la sig.ra [redacted] impugnava tale decisione, assumendone l'erroneità e l'ingiustizia in quanto, a suo avviso, il contratto di locazione del 2/6/2008, registrato solo in data 10/12/2014, doveva essere ritenuto affetto da nullità assoluta a causa dell'omessa regolarizzazione fiscale, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311/2004, con la conseguenza che, in ragione della sua inefficacia "*ab origine*", lo stesso non poteva aver prodotto alcun effetto giuridico; in tal senso, l'appellante sottolineava l'intento sanzionatorio perseguito dal Legislatore, che aveva stabilito una nullità sostanziale non prevista dal codice civile, con la conseguenza che la registrazione fiscale non poteva essere intesa alla stregua di una semplice "*condicio iuris*" di efficacia del rapporto per il periodo ad essa antecedente; ne conseguiva che il canone mensile di locazione non poteva ritenersi dovuto nella

Firmato Da: STAGLIANO' GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3319500f966d398d37b600c1ba11c88e

misura concordata, in quanto legato ad una previsione contrattuale inefficace, poiché insanabilmente nulla.

Con un secondo motivo di appello, poi, la sig.ra [redacted] lamentava l'erroneità dell'affermazione del Tribunale secondo cui le contestazioni da lei sollevate in ordine alla validità del contratto trovavano delle preclusioni derivanti dall'emissione del provvedimento di convalida dello sfratto del 18/2/2015, con la conseguenza che la questione relativa alla nullità del contratto, anche se non sollevata esplicitamente in tale sede, risultava oramai coperta dal giudicato relativo alla convalida stessa.

Infatti, secondo l'appellante, nel casi in questione si era in presenza di una nullità relativa, non rilevabile d'ufficio ex art. 1421 c.c., sicché non poteva essersi formato alcun giudicato al riguardo. In ogni caso, poi, anche ove si fosse trattato di nullità assoluta, comunque non avrebbe potuto ritenersi l'esistenza del giudicato, in quanto il giudice della convalida aveva convalidato lo sfratto non per il mancato pagamento dei canoni di locazione, ma per il mancato versamento dell'indennità di occupazione derivante da un'occupazione "sine titulo" (peraltro quantificata in eccesso).

Ne conseguiva che non sussisteva nessuna preclusione neanche in riferimento all'eccezione di inesistenza dell'inadempimento sollevata dalla stessa sig.ra [redacted] né all'ammissione dei mezzi istruttori da lei articolati al riguardo e, in particolare, all'ammissione della prova testimoniale richiesta, in quanto, a differenza di quanto sostenuto dal giudicante di prime cure, non poteva trovare applicazione l'art. 2726 c.c., mancando, "*in assoluto, tutte le ricevute di pagamento, atteso che così era stato imposto dall'odierno appellato*", sicché l'appellante avrebbe dovuto essere ammessa a provare per testi tutti i pagamenti effettuati.

Infine, con un ultimo motivo di censura, l'appellante, in via gradata, lamentava che il canone di locazione, a norma del novellato art. 13 della legge n. 431/1998, non avrebbe potuto esser superiore "*ad una somma*

Firmato Da: STAGLIANO' GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3319500f966d398d37b600c1ba11c88e

tra un minimo di Euro 3.444,00 annui ad un massimo di Euro 4.368,00 annui, determinato ex art. 2, comma 3 della legge 431/1998".

Pertanto, l'appellante concludeva chiedendo, in accoglimento dell'appello, l'integrale riforma dell'impugnata sentenza, con vittoria delle spese di lite. In via istruttoria, insisteva per l'ammissione della prova testimoniale richiesta, nonché per l'espletamento di un'apposita C.T.U. volta ad accertare la natura e l'entità del canone di locazione determinato "*ex lege*".

Nonostante la notifica dell'appello, il sig.[redacted] ometteva di costituirsi in giudizio, preferendo rimanere contumace.

All'udienza dell'8/9/2022, dopo la discussione, la causa è stata decisa come da dispositivo, di cui è stata data immediata lettura in udienza.

Motivi della decisione

I motivi di appello, strettamente connessi tra loro, possono essere valutati in un unico contesto.

Preliminarmente va rilevato che il giudicato sostanziale formatosi a seguito della pronunzia di convalida di sfratto, secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, cui questa Corte di merito aderisce, può aver riguardato soltanto la qualificazione del rapporto contrattuale e la risoluzione del contratto di locazione, nonché la condanna al rilascio dell'immobile, ma non l'entità del canone di locazione e la correttezza dei suoi criteri di calcolo, trattandosi di aspetto non riconducibile agli "*antecedenti logici necessari indefettibili*" per la decisione di convalida.

Ne consegue che tale doglianza ben poteva essere sollevata dalla sig.ra [redacted] –non oppostasi in sede di convalida di sfratto- in occasione

Firmato Da: STAGLIANO' GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3319500f966d398d37b600c1ba11c88e

dell'opposizione al decreto ingiuntivo che ha dato origine alla presente controversia.

Ciò premesso, secondo la prevalente giurisprudenza -che questa Corte reputa di condividere- alla registrazione tardiva del contratto di locazione deve riconoscersi efficacia sanante "*ex tunc*".

Infatti, l'art. 1 comma 346 l. 311/04 (peraltro applicabile, giusta il criterio generale di cui all'art. 11 delle Preleggi, solo ai contratti stipulati dopo la sua entrata in vigore; in tal senso vedi Cass. n. 27169/2016) collega la nullità del contratto esclusivamente alla sua omessa registrazione, tacendo con riguardo all'ipotesi in cui il contratto sia registrato tardivamente. In assenza di specifica sanzione di nullità per tale ipotesi, deve ritenersi che il contratto comunque registrato sia valido ed efficace, configurandosi la registrazione tardiva come mera violazione di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario e non quale causa di nullità del contratto (si veda anche il principio generale di cui all'art. 10 comma 3 dello Statuto dei Diritti del Contribuente). Del resto la convalida del contratto affetto da nullità (art. 1423 c.c.) nei casi in cui è ammessa dalla legge ha tipicamente effetto retroattivo (cfr. Cass. 6773/13), e ciò perché altrimenti l'efficacia del negozio sarebbe imputabile non alla volontà del disponente, ma esclusivamente al negozio di convalida.

Pertanto, potendosi far riferimento all'istituto della condizione sospensiva di efficacia del contratto, in giurisprudenza la registrazione è stata qualificata alternativamente in termini di fattispecie sanante la nullità con effetto retroattivo ovvero in termini di "*condicio iuris*" di efficacia del contratto, che, laddove avverata, è in grado di attribuire efficacia e vincolatività all'accordo negoziale con effetto retroattivo ex art. 1360 c.c..

In ogni caso, indipendentemente dall'inquadramento teorico, va pur sempre riconosciuta l'efficacia retroattiva della registrazione.

Firmato Da: STAGLIANO' GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3319501966d398d37b600c1ba11c88e

Del resto ciò è in linea anche con la "*ratio*" della normativa di cui al d.lgs. 23/2011, tendente a far emergere i cd. "contratti in nero".

Orbene il citato art. 3, comma 8, del d.lgs. 23/2011, è stato dichiarato incostituzionale con sent. della Corte Cost. 50/2014.

Successivamente è intervenuto l'art. 5 comma 1-ter del d.l. 47/14, conv. in l. 80/2014, che aveva fatto salvi fino al 31.12.2015 gli effetti prodottisi ai sensi delle norme dichiarate incostituzionali con la citata sentenza 50/2014.

Tuttavia anche il richiamato art. 5 comma 1-ter è stato poi dichiarato incostituzionale con sentenza della Corte Cost. n. 169 del 23-6/16-7-2015 (pubblicata in G.U. il 22.7.15).

Ne consegue che la normativa invocata dall'odierna appellante per sostenere la debenza del canone in misura ridotta non può trovare applicazione, perché oramai inesorabilmente espunta dall'ordinamento giuridico.

Inoltre, come correttamente evidenziato dal giudicante di prime cure, non può trovare applicazione neanche l'art. 13 della legge n. 431/1998, come modificato dalla legge n. 208/2015, che, al comma 5, prevede che per i conduttori che - per gli effetti della disciplina di cui all'art. 3 commi 8 e 9 del d.lgs 23/2011, prorogati dall'art. 5 comma 1-ter D.L. n. 47/14, conv. in l. 80/14 (norme, come detto, dichiarate incostituzionali) – abbiano versato, "*nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015*" (data della seconda pronuncia di incostituzionalità), il canone di locazione nella misura stabilita dall'art. 3, comma 8, dello stesso decreto, "*l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato*" ovvero "*dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015*".

Firmato Da: STAGLIANO' GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3319500f966d398d37b600c1ba11c88e

Infatti, la "*ratio*" di tale norma è nel senso di tutelare i conduttori che abbiano versato il canone di locazione in misura ridotta (e che quindi si siano resi inadempienti) per aver confidato, in buona fede, nell'applicazione delle norme poste dal decreto legislativo n. 23/2011, poi dichiarate a più riprese incostituzionali.

Nel caso di specie, però, l'odierna appellante, che non ha prodotto alcuna quietanza di pagamento, non solo non ha dimostrato di aver versato al sig. [redacted] la somma pattuita di Euro 800,00 mensili per il periodo oggetto di causa, ma non ha neanche provato di aver versato il canone in misura ridotta dopo l'avvenuta registrazione del contratto di locazione (avvenuta il 10/12/2014).

Né sul punto può trovare accoglimento la richiesta di prova testimoniale reiterata dalla sig.ra [redacted] in questa fase del giudizio, ritenendo questa Corte di condividere pienamente la valutazione di inammissibilità operata al riguardo dal Tribunale, secondo cui, avendo l'art. 2726 c.c. esteso anche al "*pagamento*" i limiti legali della prova testimoniale dei contratti (2721 c.c.), ha voluto riferirsi al pagamento di un debito contrattuale: ciò è proprio quanto avvenuto nella vicenda che ne occupa, in cui si controverte del versamento del canone nell'ambito di un rapporto locatizio, e senza che sia mai stato neanche adombrato che lo spostamento di denaro sia stato operato in mancanza di una causa giustificativa (c.d. indebito). A ciò, poi, aggiungasi che la stessa conduttrice non ha mai neanche prospettato la ricorrenza di uno dei casi previsti dall'art. 2724 c.c. in deroga al divieto posto dall'art. 2726 c.c., come del resto confermato anche dallo stesso tenore del capitolo di prova articolato.

Da quanto premesso deriva che l'appello, totalmente infondato, deve essere rigettato.

Le spese del grado di appello, stante la contumacia dell'appellato, sono irripetibili.

Firmato Da: STAGLIANO' GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3319500f966d398d37b600c1ba11c88e

Trattandosi di causa iscritta a ruolo successivamente al 31-1-2013, occorre dare atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater del d.P.R. n. 115/2002, come introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta l'appello proposto da [redacted] nei confronti di [redacted] avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 6880/16;
dichiara l'irripetibilità delle spese del grado di appello;
dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater del d.P.R. n. 115/2002, come introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.
Roma, lì 8/9/2022.

Il Presidente rel.

Dott. Giuseppe Staglianò

Firmato Da: STAGLIANO' GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3319501966d398d37b600c1ba11c88e