CONTRIBUTO UNIFICATO

SENT. 3753/15
REP. 5733/15

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI ROMA
Sezione IV

Così composta:

dr Elisabetta Mariani Presidente

dr Franco Petrolati Consigliere rel.

dr M. Gabriella Marcello Consigliere

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di secondo grado iscritta al n. 6654/2013 r.g. vertente

tra

Stoppa Giulio, rappresentato e difeso dagli avv. Gaia Stoppa e Barbara Rosati, elett. dom.to in Roma, via S. Tommaso d'Aquino 40 APPELLANTE

e

D'Ambrosio Raffaella Rita, Angrisano Fiorita, rappresentate e difese dagli avv. Carla Silano ed Enzo Giardiello, elett. dom.te in Roma, via V. L. Galati 100/C APPELLATE

CONCLUSIONI

Udienza di discussione in data 17.6.2015. Per la parte appellante le conclusioni sono formulate nell'atto di appello e, per la parte appellata, nella memoria di costituzione, così come richiamate *infra* in motivazione.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Stoppa (conduttore) stipula con D'Ambrosio ed Angrisano, in data 20.1.2010, un contratto di locazione ad uso abitativo, di durata quadriennale, relativamente all'unità immobiliare in Roma, via Angelo Messedaglia 6; in data 18.1.2011 il contratto viene registrato a cura dei due locatori.

Nel maggio 2011 i locatori intimano a Stoppa sfratto per morosità nel pagamento dei

canoni di ottobre 2010 e di gennaio/maggio 2011 (pari ad € 15.000,00), oltre che degli oneri accessori (pari ad € 2.324,00) e di metà delle spese di registrazione (€ 350,00).

Stoppa resiste eccependo, in via preliminare, la nullità del contratto in quanto non tempestivamente registrato ai sensi dell'art.1, comma 346, l. n. 311/04; spiega, inoltre, domande riconvenzionali ai fini della risoluzione del contratto per inadempienza dei locatori, in ragione dei vizi dell'immobile o, in subordine, per la riduzione dei canoni dovuti, con rimborso di quanto indebitamente corrisposto e risarcimento dei danni.

In data 31.8.2011 l'immobile viene rilasciato.

Ex actis con sentenza n. 9172/13 il tribunale di Roma dichiara risolto il contratto di locazione per inadempimento del conduttore e lo condanna al pagamento della somma di € 15.274,00 a titolo di canoni ed oneri accessori, oltre a quelli maturati dalla domanda al rilascio dell'immobile.

Argomenta, al riguardo, che: Stoppa non ha dato prova dell'inservibilità dell'immobile, del quale aveva attestato il buono stato di manutenzione alla data della stipulazione del contratto; la tardiva registrazione implica l'efficacia del contratto stesso *ex nunc*, vale a dire da gennaio 2011, con conseguente esclusione della debenza del solo canone di ottobre 2010.

Avverso la predetta sentenza Stoppa propone appello concludendo per il rigetto della domanda svolta dai locatori e l'accoglimento delle domande riconvenzionali proposte in primo grado.

Deduce, in sintesi, che : **1)** con racc. in data 4.5.2011 aveva comunicato l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione per le inadempienze dei concedenti rispetto ai denunciati vizi relativi alle condizioni del giardino, dell'impianto elettrico, dello scarico dei bagni e delle tapparelle; sin da marzo 2011 egli si era attivato per reperire una nuova soluzione abitativa e si era, quindi, successivamente trasferito in altro immobile; non erano state valutate le prove documentali ed orali offerte per dimostrare i denunciati vizi ed i danni patiti; **2)** l'omessa registrazione implica la radicale nullità del contratto; anche seguendo l'interpretazione adottata dal tribunale, comunque, i canoni sarebbero dovuti solo dalla data della registrazione (18.1.2011), non sarebbero dovuti i richiesti oneri accessori, in quanto relativi al periodo

anteriore al 18.1.2011, né l'imposta di registro, posta per il primo anno a carico dei soli concedenti (art.15 del contratto), con conseguente riduzione del debito ad € 10.000,00; è, inoltre, da computare il credito relativo alla restituzione del deposito cauzionale, pari ad € 4.800,00, con gli interessi maturati dal 20.1.2010.

Si costituiscono D'Ambrosio ed Angrisano contestando l'ammissibilità *ex* art.342 c.p.c. e la fondatezza dei suindicati motivi di appello.

La Corte ritiene fondata l'eccezione preliminare – riproposta nello specifico motivo *sub* **2)** – relativa alla nullità del contratto per omessa registrazione ai sensi dell'art.1, comma 346, l. n. 311/04 ("*i contratti di locazione....sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati*"), essendo documentato che il contratto stipulato in data 20.1.2010 è stato registrato solo l'anno successivo, in data 18.1.2011.

Ai fini dell'integrazione della omessa registrazione non può che farsi riferimento alla legislazione tributaria, del resto espressamente richiamata ("*ricorrendone i presupposti*"), laddove si prevede che il contratto debba essere registrato nel termine di 30 giorni dalla stipulazione (artt. 16 e 17 d.p.r. n. 131/86); una volta integrata l'omissione, il contratto è da intendersi *non registrato* e, quindi, matura la nullità così come espressamente dalla legislazione civile.

Nel codice civile la nullità è, come noto, in linea di principio non sanabile (art. 1423 c.c.), mentre è suscettibile di sanatoria il mero illecito tributario, così come è avvenuto nel caso di specie, mediante il pagamento dell'imposta, con le sanzioni e gli interessi maturati, in attuazione della normativa tributaria.

In senso contrario non è congruo invocare il principio stabilito dall'art.10, III c., l. n. 212/00, secondo cui "*le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto*", in quanto la richiamata legislazione civile sulla nullità del contratto di locazione esclude in radice che sia in questione una mera violazione di una disposizione *di rilievo esclusivamente tributario*; la Corte Costituzionale ha, infatti, riconosciuto, in occasione dello scrutinio del citato art. 1, comma 346 cit., che tale disciplina eleva la norma tributaria al rango di *norma imperativa*, la cui violazione implica la nullità *ai sensi dell'art.1418 c.c.* (C. Cost. 5 dicembre 2007 n. 420), in tal senso correttamente

inquadrando la norma nell'ambito dei rapporti interprivati piuttosto che in quelli tra il privato e la p.A..

Il principio di indifferenza tra ambito negoziale ed ambito fiscale implica, piuttosto, che la sanatoria dell'illecito tributario non si estende di per sé alla disciplina contrattuale, in applicazione della quale si è nella fattispecie già integrata una nullità assoluta ai sensi dell'art.1418 c.c..

Una peculiare sanatoria *ex nunc* è stata, invero, introdotta anche nella legislazione civile in virtù dell'art.3, commi 8 e 9, d.lvo n. 23/11 – dichiarati costituzionalmente illegittimi da C. Cost. n. 50/14 e, tuttavia, prorogati negli effetti sino al 31.12.2015 in base all'art.5 l. n. 80/14 – ma la predetta disciplina non si applica al caso di specie, ove la tardiva registrazione è intervenuta (gennaio 2011) prima dell'entrata in vigore della suindicata novella (aprile 2011).

Deve, comunque, sottolinearsi come il legislatore civile abbia ritenuto necessario introdurre una nuova disciplina per sanare il contratto originariamente nullo per omessa registrazione "*entro il termine stabilito dalla legge*", in tal senso dimostrando di non credere che fosse già operante una diversa sanatoria mutuata dal sistema tributario.

Il regime di nullità insanabile, poi, non è affatto privo di ragionevolezza rispetto agli interessi pubblici inerenti al prelievo fiscale in quanto mira a spiegare una evidente efficacia dissuasiva, nel senso, cioè, di non rendere conveniente alle parti di omettere la registrazione riservandosi di provvedere solo in caso di sopravvenuto conflitto tra i contraenti, in tal senso prefiggendosi un obiettivo conformativo ben più ambizioso rispetto a quello conseguibile dalle eventuali sanatorie *a posteriori*, circoscritte alle ipotesi di contenzioso tra le parti.

L'interferenza delle ragioni fiscali sull'autonomia negoziale risponde, del resto, alla *ratio* ispiratrice del sistema della legge n. 431/98, che ha bensì liberalizzato i corrispettivi delle locazioni abitative ma ha, nel contempo, imposto alle parti oneri di trasparenza sui contratti – a cominciare dalla forma scritta *ad essentiam* – per agevolare la percezione dei tributi in relazione ai canoni – presumibilmente maggiori – invalsi sul mercato; tale *ratio,* già evidente attraverso la nullità del patto aggiunto non registrato ai sensi dell'art.13, comma 1, l.cit., ha trovato, quindi, coerente seguito nella nullità dell'intero contratto non registrato di cui all'art.1, comma 346, l. n. 311/04.

L'incidenza della omessa registrazione sulla validità del contratto non sembra, inoltre, affatto incompatibile con l'autonomia negoziale, tenuto conto dei limiti che *ab extra* possono legittimamente essere imposti anche al fine di agevolarne "*i controlli opportuni*" in vista del coordinamento con le finalità sociali insite nel prelievo fiscale (artt.41, III c. e 53 cost.).

Alla nullità del contratto di locazione consegue il rigetto delle contrapposte domande di risoluzione unitamente alle accessorie domande di condanna al pagamento di corrispettivi, indebiti e risarcimenti danni, le quali tutte presuppongono inadempienze ad obblighi derivanti dal contratto.

La reciproca soccombenza ed il margine di incertezza nell'applicazione della normativa in questione giustificano la totale compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Roma, definitivamente pronunciando:

- in riforma della sentenza del tribunale di Roma n. 9172/13 respinge tutte le domande e dichiara compensate tra le parti le spese processuali di entrambi i gradi.

Roma, 17.6.2015

IL CONSIGLIERE est.

IL PRESIDENTE

Depositato in Cancelleria
il 24 GIU 2015
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
D.ssa Alessandra Santella