



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE VI CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Presidente, dott.ssa Maria Tiziana Balduini

ha pronunciato la seguente

SENTENZA
AI SENSI DELL'ART. 429 C.P.C.

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 6371 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2018, vertente

TRA

██████████ (CF: ██████████), elettivamente domiciliata in Via ██████████, San Gennaro Vesuviano, presso lo studio del procuratore, Avv. ██████████ che la rappresenta e difende per procura in atti.

ricorrente

E

██████████ (CF: ██████████) elettivamente domiciliato in Via ██████████, Roma, presso lo studio del procuratore, Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende per procura estesa in atti.

resistente

OGGETTO: Cessazione del contratto di locazione alla scadenza, uso abitativo

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

nell'udienza del 26/09/2019, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente sentenza dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

FATTO E DIRITTO

Con ricorso depositato il 30/1/2018 ██████████ ha esposto:



- di aver ricevuto dal [REDACTED] la notifica di un atto di intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione, con contestuale citazione per la convalida, dinanzi al Tribunale Civile di Roma;
- che il giorno dell'udienza, il 25/5/2017, non poté presentarsi in Tribunale in ragione di un improvviso e dolorosissimo malore (colica renale), non poté dunque esercitare il proprio diritto di difesa;
- di aver sempre corrisposto i canoni di locazione dovuti e di aver versato, nel 2008, una cauzione di € 4.000,00, mai restituita, nonostante l'avvenuto rilascio dell'immobile;
- che il [REDACTED] si era reso inadempiente, omettendo di riversare all'Erario le somme da lei erogate per il pagamento dell'imposta di registro e che dunque il contratto di locazione era da considerarsi nullo.

Ha pertanto concluso chiedendo: *“ai sensi dell’art. 668 c.p.c., previa immediata sospensione della esecutorietà del provvedimento impugnato, annullare e/o dichiarare priva di effetti l’ordinanza, in favore di [REDACTED] di convalida emessa in data 25.05.2007 dal Tribunale civile di Roma, Dott.ssa [REDACTED] si chiede conseguentemente che l’Ill.mo Giudice condanni il sig. [REDACTED] alla restituzione di tutti i canoni sino ad ora percepiti da parte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per il periodo dal 15.12.2008 ad oggi (per l’importo di euro 116.747,00) o in subordine dal 15.12.2012 ad oggi (per la somma di euro 68.747,00); al pagamento di euro 4.087,00 per aumenti ISTAT pagati e non dovuti; alla restituzione di euro 4.000,00, versati a titolo di cauzione; al pagamento di euro 4.589,77, quale somma necessaria per operare il ravvedimento operoso e non incorrere nelle richieste e sanzioni dell’Agenzia delle Entrate; la condanna al pagamento di euro 800,00 (calcolato forfetariamente per le otto somme anticipate per il pagamento di metà delle imposte di registro); in subordine ex art. 2041 c.c. il tutto per un valore al momento indeterminabile; - in via subordinata, o in applicazione della pregressa normativa antecedente alla riforma del 2015, o in esecuzione di quest’ultima, dichiarare l’esistenza del presente contratto ed il conseguente rinnovo dello stesso, ordinando al sig. [REDACTED] la restituzione delle somme percepite in misura superiore al canone che verrà determinato giudizialmente; con condanna nei confronti del sig. [REDACTED] al pagamento di euro 4.589,77, quale somma necessaria per operare il ravvedimento operoso e non incorrere nelle richieste e sanzioni dell’Agenzia delle Entrate; la condanna al pagamento di euro 800,00 (calcolato forfetariamente per le otto somme anticipate per il pagamento di metà delle imposte di registro); con vittoria di spese e di compensi legali ed attribuzione, per fattone anticipo”.*

Costituitosi in giudizio, il convenuto ha contestato la fondatezza della domanda, evidenziando che la stessa controparte aveva ammesso di aver ricevuto copia dell'intimazione e che l'impedimento a comparire all'udienza di convalida non era stato adeguatamente dimostrato.

Ha pertanto concluso chiedendo *“in via preliminare: a) rigettare l’istanza di sospensione dell’esecuzione per la totale assenza dei gravi motivi richiesti dall’art. 668 c.p.c.; b) dichiarare inammissibile l’opposizione ex art. 668 c.p.c. proposta dalla Sig.ra [REDACTED] ovvero dichiarare inammissibili e/o*



improcedibili e/o improponibili tutte le domande in esso formulate; - nel merito: rigettare il ricorso e tutte le domande in esso contenute, perché infondate in fatto ed in diritto e, per l'effetto, confermare l'ordinanza di convalida del Tribunale di Roma emessa in data 25.5.2015 dal Giudice Unico Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] nel procedimento n. 35506/2017 R.G.; - in via meramente subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento anche solo parziale dell'opposizione proposta ex adverso, accertare e dichiarare l'intervenuta cessazione, alla data del 14.12.2016, del contratto di locazione stipulato inter partes in data 15.12.2008 e registrato in data 5.2.2009, presso la Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 4 al n. 1129, Serie 3 e riferito all'unità immobiliare sita in Roma, Via [REDACTED] piano terzo, int.5, composta da nn.2 vani di abitazione, oltre cucina e bagno e per l'effetto ordinare alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] l'immediato rilascio della predetta unità immobiliare, in favore del Sig. [REDACTED]. In ogni caso con la condanna della ricorrente al rimborso dei compensi e delle spese di lite, oltre al rimborso delle Spese Generali (15%), di I.V.A. (22%) e C.P.A. (4%) come per legge. Si chiede, altresì, la condanna della ricorrente al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c. nella somma ritenuta di giustizia da determinarsi, eventualmente, anche in via equitativa.”

Va premesso che in tema di opposizione proposta dopo la convalida di licenza o di sfratto ai sensi dell'art. 668 c.p.c., l'impossibilità a comparire dell'intimato (o, se questo si sia costituito, del suo difensore) per forza maggiore può anche dipendere da un malore, purché il giudice di merito accerti, anche avvalendosi delle nozioni di comune esperienza, adeguate per valutare la gravità e gli effetti delle malattie comuni, che tale malore sia stato improvviso ed imprevedibile e che sussista un effettivo nesso di causalità tra lo stato di malattia e la mancata comparizione della parte (cfr. Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 3629 del 14/02/2018).

Nel merito della fattispecie, all'esito dell'istruttoria svolta risulta provato ovvero costituisce circostanza non oggetto di specifica contestazione che:

- con “*Contratto di locazione ad uso abitativo*” stipulato in data 15/12/2008 e registrato il 5/2/2009, le parti convennero la locazione di un immobile di proprietà del [REDACTED] sito in Roma alla via [REDACTED] per la durata di quattro anni a decorrere dal 15/12/2008 verso il corrispettivo annuale di € 1.000,00 (cfr. doc. 1 fasc. ricorrente);
- il 12/9/2008 la [REDACTED] “*ad ulteriore garanzia*” corrispose al locatore la somma di € 4.000,00 non imputabile in conto pigioni (cfr. doc. 17 fasc. ricorrente);
- in data 10/1/2018 [REDACTED] [REDACTED] notificò alla ricorrente l'atto di intimazione di sfratto per finita locazione con contestuale citazione per la convalida innanzi al Tribunale di Roma e successivamente le notificò l'ordinanza di convalida, dell'atto di precetto di rilascio e del preavviso di sfratto (cfr. docc. 3 e 4 fasc. resistente);



- il giorno dell'udienza la [REDACTED] non si recò presso il Tribunale, bensì presso la Camera dei Deputati, luogo del suo lavoro, e lì denunciò sintomi riconducibili ad una colica renale, recepiti in un certificato medico del seguente tenore: *"In data 25-5.17 la dottoressa [REDACTED] ha presentato una colica renale... e necessita di 3 (tre) giorni di riposo..."* (cfr. doc. 3 fasc. ricorrente).

Ciò posto in punto di fatto, non può ritenersi che il certificato medico da ultimo richiamato sia sufficiente a dimostrare il legittimo impedimento della ricorrente a comparire all'udienza, atteso che: a) la diagnosi concerne un'affezione temporanea; b) non può ritenersi che il malore invocato dalla ricorrente sia stato improvviso ed imprevedibile; c) presumibilmente (in quanto il certificato non reca l'orario della visita) proprio nelle ore in cui si tenne l'udienza (h.9,30) la ricorrente si trovava al lavoro anziché in Tribunale.

Con specifico riguardo alle doglianze relative alla nullità del contratto di locazione in quanto non tempestivamente oggetto di registrazione si osserva inoltre quanto segue.

Ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, *«i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati».*

Il D.P.R. 26-4-1986, n. 131 (Approvazione del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), stabilisce che «la registrazione degli atti che vi sono soggetti in termine fisso deve essere richiesta entro venti giorni dalla data dell'atto se formato in Italia» (art. 13, comma 1); «l'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato è liquidata dalle parti contraenti ed assolta entro trenta giorni mediante versamento del relativo importo».

Ritiene il giudicante che la registrazione oltre il termine di legge valga, in ogni caso, a sanare la nullità del contratto con efficacia *ex tunc*, ossia a far data dalla sua stipulazione.

Invero, essendo la sanzione della nullità – di cui al citato art. 1, comma 346, legge n. 311/2004 –posta esclusivamente a presidio dell'interesse dell'amministrazione finanziaria all'assolvimento dell'obbligazione tributaria, e non già comminata in dipendenza di una carenza strutturale del contratto, una registrazione tardiva di esso non può non avere efficacia sanante retroattiva, giacché è solo grazie ad una sanatoria *ex tunc* che detto interesse può essere pienamente salvaguardato, con riferimento all'intero periodo di durata del rapporto locatizio: diversamente, non avrebbe senso la registrazione di un contratto nullo, che fosse destinato a rimanere tale e non fosse, quindi, suscettibile di essere recuperato, appunto mediante l'adempimento, sia pure tardivo, della prescrizione tributaria. A conferma di tale interpretazione va osservato che il citato art. 1, comma 346, della legge n.



311/2004 non prevede che «*i contratti di locazione sono nulli se non sono registrati nel termine*», ma che essi «*sono nulli se non sono registrati*»: ciò vuol dire - poiché la registrazione può e deve farsi anche tardivamente - che una volta registrato, ancorché tardivamente, il contratto non è più "nullo", ma valido e quindi pienamente efficace fin dall'inizio, in conformità a quanto voluto dalle parti, la cui autonomia negoziale non trova più ostacoli al suo esplicarsi (artt. 1372, 1374 c.c.) e quindi può e deve ricevere (se non altrimenti viziata) piena tutela giurisdizionale. E' pur vero che la nullità, in linea di principio, non è sanabile (art. 1423 c.c.), ma, posto che sono fatti salvi i casi in cui «*la legge dispone diversamente*» (stesso art. 1423 c.c.), con riguardo a siffatta nullità speciale, la possibilità di sanatoria deve ritenersi insita nella stessa normativa risultante dal combinato disposto dell'art. 1, comma 346, legge n. 311/2004, e delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (espressamente richiamate dallo stesso art. 1, comma 346), le quali disposizioni prevedono che la registrazione può e deve farsi (anche d'ufficio), e la relativa imposta deve pagarsi, anche dopo la scadenza dei termini, salva l'applicazione delle sanzioni pecuniarie (artt. 15, 38, 69, 76, D.P.R. n. 131/1986). Orbene, poiché le norme che comminano invalidità speciali vanno interpretate nel senso più restrittivo possibile, in relazione alla loro specifica funzione, in quanto, ponendo limiti alla libertà negoziale dei privati, sono norme derogatrici di una regola generale, l'art. 1, comma 346, legge n. 311/2004 va inteso nel senso che «*i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli*» (solo) finché «*non sono registrati*».

Nel caso di specie, poi, non entrano in gioco le disposizioni dell'art. 3, commi 8 e 9 (richiamati dal comma 10) del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, in quanto tali disposizioni sono state dichiarate costituzionalmente illegittime dalla Corte costituzionale con sentenza in data 14-3-2014, n. 50 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 19-3-2014), e non possono, quindi, trovare applicazione nel presente giudizio.

Conseguentemente, nemmeno può trovare applicazione l'art. 5, comma 1-ter, del d.l. n. 47 del 2014, convertito nella legge n. 80 del 2014 («*Sono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodotti e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23*»), a sua volta dichiarato illegittimo dalla Corte costituzionale con sentenza in data 16-7-2015, n. 169.

Peraltro, tali disposizioni forniscono ulteriori argomenti a conferma della tesi, per la quale la registrazione tardiva del contratto di locazione immobiliare comporta sempre la sanatoria *ex tunc* del contratto medesimo. Invero, diversamente opinando, non avrebbe potuto aversi la sostituzione automatica di diritto (ex artt. 1339-1419 c.c.) delle clausole pattuite dalle parti relative alla durata della locazione ed alla misura del canone con la disciplina legale imperativa (di cui all'art. 3, comma 8, d.lgs. cit.), a far data dalla (tardiva) registrazione, in mancanza di una fattispecie contrattuale, nelle altre parti e sotto ogni altro profilo valida, in cui le clausole legali potessero venire a inserirsi, sostituendo le clausole



nulle; tant'è che lo stesso art. 3, comma 8, stabiliva che, se il contratto – tardivamente registrato – prevede un canone inferiore (al canone legale), «*si applica comunque il canone stabilito dalle parti*», il che dimostra che il legislatore (riconoscendo l'impegnatività della pattuizione relativa al canone, e quindi anche dell'intero contratto in cui essa è inserita) presuppone che il contratto pur tardivamente registrato sia comunque valido fin dall'inizio.

Conclusivamente, dunque, il contratto di locazione *de quo agitur*, stipulato in data 15/12/2008, pur essendo stato registrato tardivamente in data 5/2/2009, è valido (cfr. Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 32934, del 20/12/2018).

Infine, anche le doglianze relative alla mancata restituzione del deposito cauzionale non meritano accoglimento dovendosi sul punto ricordare che questione relativa all'obbligo di restituzione del deposito cauzionale non può, parimenti, costituire condizione ostativa al rilascio dell'immobile in conseguenza del cessato rapporto di locazione.

Alla luce di quanto sopraesposto l'opposizione deve essere rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate nella misura indicata in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia.

P.Q.M.

disattesa ogni diversa istanza, eccezione o deduzione,

RIGETTA

l'opposizione proposta da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED]

CONDANNA

la ricorrente alla rifusione delle spese processuali anticipate dalla controparte che liquida in complessivi € **4.500,00** oltre oneri di legge.

Roma, 26/09/2019

Il Presidente – Giudice monocratico
Maria Tiziana Balduini

