



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SESTA SEZIONE CIVILE - 3**

M
20858/17

composta dai signori magistrati:

dott. Adelaide AMENDOLA

dott. Franco DE STEFANO

dott. Luigi Alessandro SCARANO

dott. Chiara GRAZIOSI

dott. Augusto TATANGELO

Presidente

Consigliere

Consigliere

Consigliere

Consigliere relatore

Oggetto:

LOCAZIONE
MOTIVAZIONE SEMPLIFICATA

Ad. 27/06/2017 C.C.

R.G. n. 13766/2016

Rep. CI

Cass. 20858

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al numero 13766 del ruolo generale dell'anno 2016, proposto

da

(omissis) **(C.F.:** | (omissis))
rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis) (C.F.:
(omissis))

-ricorrente-

nei confronti di

(omissis) **S.a.s. in liquidazione (C.F.:**
(omissis)), in persona del legale rappresentante **pro**
tempore, (omissis)
rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis) (C.F.: (omissis)
(omissis))

-controricorrente-

per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Roma n. 6274/2015, pubblicata in data 24 novembre 2015;
udita la relazione sulla causa svolta nella camera di consiglio in data 27 giugno 2017 dal consigliere Augusto Tatangelo;

Fatti di causa

(omissis) S.a.s. ha agito in giudizio nei confronti di (omissis)
(omissis) e (omissis) per ottenere il rilascio di un proprio immobile ed il pagamento di un'indennità per l'occupazione senza titolo dello stesso.

Il (omissis) e la (omissis), nel resistere alla domanda, hanno dedotto l'esistenza di un contratto di locazione formalmente stipulato per la durata di dodici mesi, per esigenze transitorie, a decorrere dal 1° dicembre 2007, sebbene in realtà l'immobile fosse destinato alle stabili esigenze abitative del nucleo familiare del conduttore (omissis), contratto registrato solo nel gennaio 2014 da esso convenuto, ai sensi dell'art. 3, comma 8, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23.

In via riconvenzionale hanno quindi chiesto accertarsi che il rapporto era regolato dalle disposizioni di cui al suddetto art. 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23/2011 (e per gli altri aspetti dalle legge n. 431/1998), onde la locazione aveva decorrenza dal 16 gennaio 2014 ed il canone dovuto era pari al triplo della rendita catastale, nonché condannarsi la locatrice a restituire tutte le somme percepite in precedenza a titolo di canoni in assenza di valido titolo ed il deposito cauzionale eccedente quello dovuto per legge.

Il Tribunale di Roma, dichiarate improponibili le domande avanzate da e contro (omissis) per difetto di legittimazione attiva e passiva, in accoglimento di quelle della società attrice, ha condannato il (omissis) al rilascio dell'immobile ed al pagamento di una indennità per l'occupazione dello stesso.

La Corte di Appello di Roma, in parziale riforma della decisione di primo grado, e su appello del (omissis), nel confermare il rigetto delle domande da quest'ultimo proposte, ha rigettato anche quelle avanzate dalla società attrice.

Ricorre il (omissis), sulla base di tre motivi.

Resiste con controricorso la (omissis) S.a.s. in liquidazione.

Il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 375, 376 e 380-bis c.p.c., in quanto ritenuto destinato ad essere rigettato.

Il ricorrente ^(omissis) ha depositato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c..

Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo del ricorso si denuncia «nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 cpc in relazione all'art. 360 n. 4 cpc».

Il motivo è manifestamente infondato.

La corte di appello ha espressamente pronunciato, rigettandole, su tutte le domande avanzate dal ricorrente ^(omissis) (anche quella di ripetizione delle somme versate a titolo di canoni anteriormente alla registrazione del contratto, come del resto quest'ultimo riconosce chiaramente: cfr. i primi 5 righi del primo motivo del ricorso, a pag. 13 dello stesso).

Il ricorrente si duole in sostanza dell'erronea interpretazione della propria domanda, che assume di avere proposto non solo sulla base delle previsioni di cui all'art. 3, comma 8, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 (disposizione dichiarata incostituzionale, così come quella di cui all'art. 5, comma 1-ter, del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47, convertito in legge 23 maggio 2014 n. 80, che ne aveva fatti salvi transitoriamente gli effetti), ma anche sulla base dei principi generali in tema di nullità.

È peraltro sufficiente, in proposito, richiamare il costante indirizzo di questa Corte, per cui *«in sede di legittimità occorre tenere distinta l'ipotesi in cui si lamenti l'omesso esame di una domanda, o la pronuncia su una domanda non proposta, dal caso in cui si censuri l'interpretazione data dal giudice di merito alla domanda stessa: solo nel primo caso si verte propriamente in tema di violazione dell'art. 112 c.p.c., per mancanza della necessaria corrispondenza tra chiesto e pronunciato, prospettandosi che il giudice di merito sia incorso in un "error in procedendo", in relazione al quale la Corte di Cassazione ha il potere-dovere di procedere all'esame diretto degli atti giudi-*

ziari, onde acquisire gli elementi di giudizio necessari ai fini della pronuncia richiestale; nel caso in cui venga invece in considerazione l'interpretazione del contenuto o dell'ampiezza della domanda, tali attività integrano un accertamento in fatto, tipicamente rimesso al giudice di merito, insindacabile in cassazione salvo che sotto il profilo della correttezza della motivazione della decisione impugnata sul punto» (Cass., Sez. L, Sentenza n. 20373 del 24/07/2008, Rv. 604671 - 01; nel medesimo senso, ex multis: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 7932 del 18/05/2012, Rv. 622562 - 01; Sez. L, Sentenza n. 2630 del 05/02/2014, Rv. 630372 - 01; Sez. L, Sentenza n. 21874 del 27/10/2015, Rv. 637389 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 12259 del 20/08/2002, Rv. 556969 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 16596 del 05/08/2005, Rv. 584751 - 01; Sez. 1, Sentenza n. 15603 del 07/07/2006, Rv. 592485 - 01).

D'altra parte - come meglio si vedrà esaminando gli ulteriori motivi del ricorso - la pretesa nullità del contratto di locazione (anche al di là dell'applicabilità delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23) è stata implicitamente, ma inequivocabilmente, esclusa dai giudici del merito.

Le censure del ricorrente, sotto il profilo in esame, non possono dunque trovare seguito.

2. Con il secondo motivo si denuncia «violazione e falsa applicazione dell'art. 1421 cod. civ. e dell'art. 13, primo comma, L. 431/1998 in relazione all'art. 360 n. 3 cpc».

Anche questo motivo è manifestamente infondato.

Come emerge dallo stesso ricorso, il giudice di primo grado aveva ritenuto nullo il contratto di locazione originariamente stipulato dalle parti, in quanto non registrato, affermando che la registrazione operata dal conduttore nel 2014 non era ad esso riferibile, ma ad un diverso contratto, a sua volta nullo per difetto di forma scritta.

La corte di appello – in accoglimento peraltro del gravame dello stesso ^(omissis) – lo ha, al contrario, espressamente considerato valido, dichiarando nulla (in quanto simulata) solo la clausola relativa alla sua transitorietà.

Ha di conseguenza accertato la sussistenza di una "locazione abitativa ordinaria" con decorrenza dal 1° dicembre 2007 (e scadenza al 30 novembre 2015), avendo escluso la stipulazione di un diverso successivo contratto verbale, e avendo ritenuto configurabile un «*contratto unico, pur non registrato (se non successivamente, nel gennaio 2014, subito dopo l'introduzione del presente giudizio) all'epoca*».

Ha cioè (implicitamente, ma inequivocabilmente) ritenuto che la registrazione tardiva del contratto di locazione originariamente stipulato dalle parti non fosse di ostacolo all'accertamento della sua validità.

Sotto questo aspetto, la decisione è conforme al recente indirizzo di questa Corte (specificamente riferito alle locazioni per uso commerciale, ma in base ad un principio valido anche in relazione a quelle per uso abitativo) secondo cui «*in tema di locazione immobiliare (nella specie per uso non abitativo), la mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale, in ragione della sua atipicità, desumibile dal complessivo impianto normativo in materia ed in particolare dalla esplicita previsione di forme di sanatoria nella legislazione succedutasi nel tempo e dall'istituto del ravvedimento operoso, risulta sanata con effetti "ex tunc" dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti, nonché con il superamento del tradizionale principio di non interferenza della normativa tribu-*



taria con gli effetti civilistici del contratto, progressivamente affermatosi a partire dal 1998» (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 10498 del 28/04/2017, Rv. 644006 - 01).

È opportuno sottolineare che, secondo quanto espressamente precisato nella decisione appena richiamata, quella della nullità del contratto non registrato costituisce fattispecie differente rispetto a quella (presa in considerazione dalla sentenza di questa Corte a Sezioni Unite n. 18213 del 17/09/2015, Rv. 636471 - 01) che si determina in caso di pattuizioni volte a determinare un canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato, laddove sussista cioè tra le parti un vero e proprio accordo simulatorio in relazione all'entità del canone, onde ad essa non è comunque applicabile l'art. 13, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, invocato dal ricorrente, e riguardante esclusivamente tale diversa fattispecie.

Ne consegue la manifesta infondatezza della domanda del ricorrente di ottenere la restituzione delle somme versate a titolo di canoni per il periodo anteriore alla registrazione del contratto, sulla base della pretesa nullità del rapporto per tale periodo, e la correttezza della decisione impugnata, che tale domanda ha rigettato.

3. Con il terzo motivo si chiede la «decisione nel merito della controversia ai sensi dell'art. 384 comma secondo cpc».

La richiesta di decisione della controversia nel merito, a seguito di cassazione della decisione impugnata, è evidentemente assorbita dal rigetto dei primi due motivi di ricorso.

4. Il ricorso è rigettato.

I mutamenti giurisprudenziali e legislativi intervenuti nel corso del giudizio giustificano la integrale compensazione delle spese del giudizio di legittimità.

Dal momento che il ricorso risulta notificato successivamente al termine previsto dall'art. 1, co. 18, della legge n. 228 del

2012, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, co. 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, introdotto dall'art. 1, co. 17, della citata legge n. 228 del 2012.

per questi motivi

La Corte:

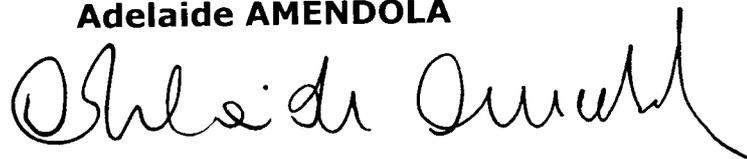
- rigetta il ricorso;
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

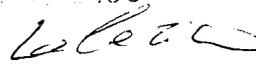
Così deciso in Roma, in data 27 giugno 2017.

Il presidente

Adelaide AMENDOLA



Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO



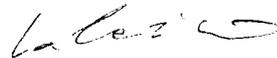
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

6 SET. 2017

Roma,

Il Funzionario Giudiziario

Paolo TALARICO





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 06 settembre 2017

La presente copia si compone di 7 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92