

Trib. Napoli Sez. IX, 16/10/2013
Ru.Ag. c. Ci.Ci.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli - 9^a Sezione Civile - nella persona del dott. Ernesto Di Vaio, in funzione di Giudice Onorario, ha emesso, ex art. 429 del codice di rito, la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 22919/12 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2012, ed avente ad oggetto: : intimazione di sfratto per morosità - uso abitativo.

TRA

R.A.

ATTRICE

E

C.C.

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Giova brevemente premettere che R.A. professando di essere usufruttuaria dell'immobile ubicato in N. alla via dell'E. n. 246, scala B, terzo piano, interno 13, citava dinanzi a questo giudice il convenuto, assumendo che lo stesso non avesse corrisposto il canone locativo per le mensilità da gennaio a giugno 2012. E la tassa sui rifiuti solidi urbani relativa agli anni 2010 e 2011, nonché le quote condominiali.

Ha resistito all'intimazione di sfratto per morosità. C.C., eccependo in via preliminare la nullità della scrittura privata locativa vergata il 30 novembre 2006, in quanto giammai registrata. Ricorda invero la parte convenuta che il rapporto contrattuale è sorto successivamente all'entrata in vigore della L. n. 306 del 2004.

O comunque, pospone nella memoria difensiva che la tardiva registrazione può esplicare i suoi effetti solo "*ex nunc*".

Nel merito, il conduttore evidenzia che nel caso di specie non può lo stesso essere considerato moroso, perché alla locatrice è stata corrisposta la somma di Euro 2550,00 a titolo di deposito cauzionale. Per non considerare, soggiunge il C., che eventualmente a decorrere dal mese di

aprile 2012, il canone mensile va ricondotto ad Euro 216,27, in ragione del dettato normativo di cui al D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011.

Una volta ricordati i dati salienti esposti dalle parti a sostegno delle rispettive argomentazioni difensive, è altrettanto importante porre in luce che si palesa discussa in dottrina l'applicabilità del meccanismo della convalida, in assenza di contratto scritto e di omessa registrazione, in riferimento alle locazioni ad uso abitativo sorte dopo l'entrata in vigore della L. n. 431 del 1998, che, come è noto, ha per l'appunto introdotto per tale tipologia locatizia la forma scritta '*ad substantiam*'. Da alcuni è stata, difatti, evidenziata l'assoluta necessità della produzione del contratto scritto ai fini dell'adozione del provvedimento di convalida, nonostante la mancata comparizione e/o la mancata opposizione della parte intimata.

La stessa questione si è posta, più di recente, per quanto riguarda l'applicazione del disposto di cui all'art. 1, comma 346 della L. n. 311 del 30 dicembre 2004, che così recita: 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.

A mente di tale norma, dunque, anche i contratti di locazione ad uso non abitativo stipulati successivamente al primo gennaio 2005 (la novella, difatti, non ha valore retroattivo, dovendosi, ex art. 11, primo capoverso disposizioni preliminari del codice civile, ritenere che anche qui trovi cittadinanza il principio della irretroattività della legge, applicabile anche alle norme di diritto pubblico, il quale preclude l'applicazione della nuova normativa non soltanto ai rapporti giuridici già esauriti, ma anche a quelli sorti anteriormente ed ancora in vita, qualora gli effetti sostanziali scaturenti da detta normativa siano eziologicamente collegati con un fattore causale non previsto da quella precedente, (cfr. Cass. n. 10436 del 18/07/02) devono essere registrati a pena di nullità assoluta e rilevabile ex officio: sanzione civile volta a salvaguardare l'interesse generale concernente l'assolvimento della prestazione fiscale).

Chiara è sotto tale profilo la portata fortemente innovativa della disposizione de qua, che si pone in soluzione di continuità con quanto in precedenza previsto dal legislatore (art. 10, terzo comma della L. n. 212 del 27 luglio 2000, sullo statuto dei diritti del contribuente, secondo cui le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto) e statuito dalla giurisprudenza (cfr. Cass. Civile n. 13621 del 16/07/04 - Cass. Civile n. 5571 del 24/10/81).

La registrazione, invero, pur non incidendo sul piano prettamente formale, rimanendo il contratto di locazione ad uso diverso a forma libera (è noto che il contratto di locazione può essere registrato, anche se stipulato in guisa meramente verbale, giusta art. 3, seconda parte del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, è elevata a requisito di validità sostanziale del contratto. La funzione della registrazione nella materia in esame, allora, si amplia: non rimane più solo un mezzo per assicurare l'opponibilità del contratto ai terzi ai sensi dell'art. 2704 c.c., ma assume, come cennato, un rilievo essenziale ai fini dell'efficacia civilistica *inter partes*, senza perciò mutare la sua ontologica natura di adempimento estrinseco e successivo alla formazione del *consensus*. Il che implica che il contratto di locazione si palesa quale fattispecie a formazione progressiva, necessitando, prima del raggiungimento dell'accordo e quindi, della registrazione fiscale.

In mancanza di registrazione, pertanto, il rapporto non può sorgere e produrre alcun effetto, costituendo una mera occupazione *sine titulo*.

Ne deriva che, nella predetta ipotesi, l'inquilino si troverebbe nella condizione dell'occupante senza titolo, tenuto a restituire la detenzione dell'immobile e legittimato, al contempo, a chiedere la restituzione degli importi versati a titolo di canone senza neanche essere assoggettato al termine di decadenza semestrale di cui all'art. 79, secondo capoverso della L. n. 392 del 1978 (salva ovviamente la prescrizione decennale).

Dal canto suo, il locatore non soltanto non potrebbe pretendere il pagamento di alcun canone di locazione, ma potrebbe eventualmente solo agire con l'azione di indebito arricchimento.

Tuttavia, resta da verificare se il contratto possa essere eccezionalmente convalidato con efficacia retroattiva, valendosi della salvezza finale posta dall'art. 1423 c.c. in raccordo con quanto disposto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 472 del 18 dicembre 1997.

Così opinando, si riconosce che la possibile tardiva regolarizzazione fiscale non possa sanare la situazione pregressa.

È stata altresì prospettata un'interpretazione, ormai prevalente, meno conforme alla lettera della legge, bensì più sensibile alle esigenze dei contraenti e della pretesa statutale, secondo cui la registrazione del contratto non opererebbe quale requisito di validità del contratto, rimanendo sul piano meramente effettuale, quale condizione legale - sospensiva - di efficacia dell'accordo negoziale (B. e V.). In tale prospettiva ermeneutica la registrazione tardiva conferisce piena efficacia al rapporto locativo dal momento della decorrenza prevista in contratto (L., D.M., i quali propendono peraltro per l'efficacia sanante retroattiva anche laddove si optasse per la diversa tesi della nullità).

Anche la giurisprudenza ha sposato tale ricostruzione affermando che la registrazione del contratto di locazione imposta dall'art. 1, comma 346, della L. 30 dicembre 2004, n. 311 (finanziaria 2005) non costituisce requisito di validità del contratto, bensì mera *condicio iuris* di efficacia dello stesso, che può intervenire ed avverarsi in momento successivo alla conclusione del negozio, inducendo l'efficacia di esso con effetto *ex tunc* ai sensi dell'art. 1360, primo comma c.c. che, a fronte dell'omessa registrazione del contratto, ha negato la convalida dello sfratto per morosità.

Alla luce della citata normativa, occorre allora che parte intimante, ritenuta l'applicabilità *ratione temporis* di tale nuova disciplina, produca il contratto redatto per iscritto (sempre che si tratti di contratto ad uso abitativo primario e/o transitorio ex art. 5 della L. n. 431 del 1998 stipulato dopo l'entrata in vigore della medesima poiché per le locazioni ad uso abitativo preesistenti, pur rinnovatesi tacitamente e transitate nella nuova disciplina, il predetto requisito di forma non è indispensabile (L., D.M.), nonché prova cartacea dell'avvenuta registrazione dello stesso, pena il rigetto d'ufficio dell'istanza di convalida.

Tale conclusione necessita di due precisazioni, atteso che, da un lato, la disposizione in esame, in quanto irretroattiva, non è applicabile neanche in caso di mero rinnovo tacito di un contratto precedentemente stipulato, dall'altro, nel caso di registrazione parziale dell'importo convenuto quale corrispettivo, il contratto in tal modo registrato è valido nel limite della somma dichiarata fiscalmente, salva successiva regolarizzazione, grazie alla quale esso produrrà effetti anche per l'importo del canone dissimulato (così ex multis Cass. Civile n. 8230 del 07/04/10 - Cass. Civile n. 8148 del 03/04/09 - Cass. Civile n. 16089 del 27/10/03).

Deve essere inoltre ancora sottolineato che non appaiono condivisibili le argomentazioni esposte dal C. in merito all'ingresso nel caso de quo delle norme introdotte dal D.Lgs. n. 23 del 2011.

Ciò in quanto, non può o deve trovare retroattivamente applicazione la disciplina legislativa definita della 'cedolare secca sugli affitti'.

Vi osta invero, *in primis*, il principio generale dettato dall'art. 11 delle preleggi, che sancisce, tranne per le norme di carattere penale, che una disposizione legislativa può disporre solo per il futuro. Ma di fatto conferma questa lettura, anche la regola legale che si ricava dall'orientamento giurisprudenziale propugnato della Corte di Cassazione. Il massimo collegio capitolino, in riferimento specialmente alle norme tributarie, ha osservato che deve essere esclusa l'applicazione retroattiva. Ovvero l'efficacia retroattiva nel tempo delle medesime, a meno che non sia espressamente previsto (cfr. Cass. Civile n. 5015 del 02/04/03).

Questo indirizzo, d'altro canto, era stato dal legislatore introdotto pure nel cosiddetto 'statuto dei diritti del contribuente' (cfr. art 3 della L. n. 212 del 27 luglio 2000).

Ergo, la sanzione richiamata dal conduttore nella comparsa di costituzione e risposta, non deve trovare applicazione per quei contratti vergati antecedentemente all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 23 del 2011. Negozi che quindi allo stato sono regolamentati dalla disciplina previgente introdotta dal comma 346 della L. n. 311 del 30 dicembre 2004.

Acquisiti questi dati, va soggiunto, che ai fini dell'emissione della richiesta pronuncia costitutiva di risoluzione del contratto di locazione ad uso abitativo per morosità (nel pagamento dei canoni, ovvero degli oneri accessori), alla stregua della disciplina codicistica, occorre verificare che l'inadempimento sia imputabile a titolo di dolo o colpa, ed inoltre, in base all'art. 1455 c.c., che l'inadempimento non abbia scarsa importanza nell'economia del contratto.

Quanto al parametro oggettivo (gravità dell'inadempimento), il legislatore ha predefinito, con l'art. 5 della legge sull'equo canone gli estremi obiettivi della morosità grave, suscettiva di dare luogo alla risoluzione. Dato oggettivo certamente verificatosi nel caso di specie, non avendo la parte convenuta saldato la morosità afferenti al periodo gennaio - giugno 2012.

In ordine invece al requisito soggettivo (imputabilità della condotta a titolo di dolo o colpa), la colpa del conduttore è presunta sino a prova contraria e tale presunzione è destinata a cadere solo a fronte di risultanze positivamente apprezzabili, dedotte e provate dal debitore, le quali dimostrino che quest'ultimo nonostante l'uso della normale diligenza non sia stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni dovute per causa a lui non imputabile.

Anche in ordine al predetto requisito, valgono ovviamente le stesse ragioni esposte per l'altro requisito, quello oggettivo. Nel caso di specie, salvo diversa prova non offerta però dal conduttore, questi non ha onorato l'esposizione debitoria imputatale in ultimo dalla controparte.

Ricorrendo e sussistendo perciò entrambi gli elementi, quello oggettivo e quello soggettivo, merita accoglimento la domanda formulata da R.A., e il contratto di locazione va dichiarato risolto per inadempimento di C.C..

Le spese del giudizio seguono il principio della soccombenza e si liquidano come da dispositivo che segue.

PQM

Il Tribunale di Napoli - 9^a Sezione Civile - nella persona del Giudice Onorario - dott. Ernesto Di Vaio, così definitivamente provvede:

1- dichiara risolto per fatto e colpa di C.C. il contratto di locazione relativo all'immobile ubicato in N. alla via dell'E. n. 246, scala B, terzo piano, interno 13 e, per l'effetto condanna lo stesso al rilascio del medesimo, libero da persone e cose, in favore di R.A.;

2- condanna la parte convenuta al pagamento in favore della parte attrice delle spese del giudizio, che si liquidano complessivamente in Euro 1330,00, di cui Euro 130,00 per spese, ed Euro 1200,00 per compenso, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Napoli, il 16 ottobre 2013.

Depositata in Cancelleria il 16 ottobre 2013.

EX PARTE CREDITORIS.IT