

Nullità del contratto di locazione ad uso abitativo per mancata o tardiva registrazione e azione di riconduzione del contratto a condizioni conformi

Tribunale di Torino, 21 aprile 2016. Il giudice Nicoletta Aloj

Mancata o tardiva registrazione del contratto di locazione ad uso abitativo – Nullità del contratto – Azione di conformazione del contratto – Applicabilità retroattiva – Rimedi esperibili dal conduttore – Termine di decadenza semestrale – Inapplicabilità

Sono nulli i contratti di locazione ad uso abitativo non registrati entro il termine di legge. L'azione di conformazione del contratto di cui al comma 6, seconda parte dell'art. 13 l. 431/1998, come novellato con l. 208/2015 (legge finanziaria 2016), è applicabile a tutti i contratti stipulati dopo l'entrata in vigore della l. 431/1998, ossia con decorrenza dal 30.12.1998, in forza del disposto di cui al comma 7 dell'art. 13 l. 431/1998 nel testo novellato.

In seguito alle modificazioni dell'art. 13 l. 431/1998 introdotte con l. 208/2015 (legge finanziaria 2016), a fronte di un contratto nullo per mancanza di tempestiva registrazione il conduttore può avvalersi in via di azione di due rimedi alternativi: a) l'azione di conformazione legale del contenuto del contratto ex art. 13, comma 6, seconda parte, l. 431/1998, con restituzione delle somme eccedenti medio tempore corrisposte; b) l'azione di restituzione dell'indebitato a norma degli artt. 2033 e ss. c.c. In via di eccezione il conduttore può avvalersi altresì della disciplina di cui all'art. 13, comma 5, l.431/1998 come novellata con l. 208/2015.

L'azione di conformazione del contratto di cui all'art. 13, comma 6, ultima parte, l. 431/1998, come modificato con l. 208/2015 (legge finanziaria 2016), prevista per l'ipotesi di nullità per mancata tempestiva registrazione del contratto, non è soggetta al termine di decadenza di sei mesi previsto dal medesimo articolo in relazione ad ipotesi diverse.

(Massime a cura di Nicoletta Aloj – Riproduzione riservata)

omissis

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Parte attrice ha concluso come segue:

“Reietta ogni contraria istanza ed eccezione

Previe le declaratorie del caso

A) IN VIA ISTRUTTORIA

- 1) Ammettersi i seguenti capi di prova per interpellato e testi:
(per brevità si omette la trascrizione dei singoli capi di prova e l'indicazione dei testi, per i quali si rinvia alla lettura della memoria conclusionale)
- 2) Disporsi CTU onde accertare il valore del canone per il periodo dal 01/11/2008 al 31/05/2015 in virtù dell'accordo per il Comune di Moncalieri agli atti prodotto

B) NEL MERITO

In Via Preliminare

- Dichiarare che la nullità di tutte le clausole poste in violazione ai sensi dell'art. 13, 3° comma, legge n. 431/98 ed art. 2, comma 4°, del D.M. 30/12/2002
- Disporre a mente dell'art. 1419, 2° comma, c.c. e dell'art. 2, comma 5° del D.M. 30/12/2002 riconducendo l'iniziale durata del contratto per cui è controversia a quella prevista dall'art. 2, 1° comma della legge 09/12/1998 n. 431.

In Via Principale

- Disporsi ai sensi del combinato disposto dall'art. 1419, 2° comma codice civile e dell'art. 13, comma 5, della legge n. 431/98, l'applicazione delle norme tutte di cui all'art. 2, comma 3, della legge citata.
 - Per l'effetto, ricondurre il canone pari a quello risultante dell'accordo collettivo stipulato e prodotto sub 10) e, pertanto:
 - Determinare il canone effettivamente dovuto nei limiti dell'accordo previsto
 - Determinare gli aumenti annuali su base Istat secondo i parametri di legge
 - Condannare, conseguentemente, il convenuto alla ripetizione per eccedenza di canoni della somma che risulterà in corso di causa, oltre agli interessi dalle singole scadenze al saldo;
 - Dichiarare ridotto il deposito cauzionale a suo tempo versato, pari ad € 800,00 nella minore somma dovuta e conseguentemente condannare il convenuto alla restituzione dell'importo corrisposto in eccedenza.
- Con il favore delle spese del presente giudizio”.

Parte convenuta ha concluso come segue:

“Voglia il Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione

IN VIA PREGIUDIZIALE:

Nella denegata e non creduta ipotesi in cui il Giudice ritenesse applicabile al caso di specie la Legge 208/15

Previa sospensione del presente giudizio

Dichiarata rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale

Rimettere gli atti alla Corte Costituzionale al fine di investirla della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 59 della Legge 28/12/15 n. 208, con riferimento all'art. 136 della Costituzione

IN VIA ISTRUTTORIA:

Ammettere, ove ritenuto opportuno, i capi di prova per interrogatorio formale e testi dedotti in comparsa di costituzione e risposta 15/05/13

NEL MERITO:

IN VIA PRINCIPALE:

Dato atto che la signora G. ha spontaneamente lasciato l'immobile in data 01/06/15

Respingere le domande ex adverso formulate e, per l'effetto
Assolvere il signor R.P. da ogni avversa pretesa

IN VIA SUBORDINATA:

Nell'ipotesi in cui il Magistrato ritenesse la debenza di una qualche somma in capo all'esponente

Dichiarare tenuto il signor Rocco Paquariello a corrispondere le sole somme che risultassero dovute

IN OGNI CASO:

Con il favore delle spese di lite, oltre IVA e CPA come per legge”

Ragioni in fatto e in diritto della decisione

1. La presente causa ha ad oggetto un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria stipulato tra le parti in causa in data 30.09.2008, con efficacia dal 1.11.2008, e registrato dalla parte conduttrice in data 5.11.2012, in relazione al quale la ricorrente ha invocato in principio l'applicazione dell'art. 13 l. 431/98 e dell'art. 3, comma 8, del d.lgs. 23/2011, al fine di ottenere la declaratoria della nullità della pattuizione relativa alla durata della locazione e della pattuizione relativa all'ammontare del canone, previo riconoscimento della natura non transitoria delle esigenze abitative della conduttrice, con sostituzione della clausola relativa alla durata con la previsione legale della durata quadriennale e con sostituzione del canone contrattualmente pattuito con quello pari al triplo della rendita catastale, come previsto dall'art. 3, comma 8, d.lgs. 23/2011.

Intervenute la declaratoria di incostituzionalità dell'art. 3, commi 8 e 9 d.lgs. 23/2011, con sentenza della Corte Costituzionale n. 50/2014, e la declaratoria di incostituzionalità dell'art. 5, comma 1- ter d.l. 47/2014, inserito in sede di conversione ad opera della l. 80/2014, con sentenza della Corte Costituzionale n. 169/2015, intervenuta la modificazione dell'art.13 l. 431/1998 ad opera della l. 208/2015 (finanziaria 2016), le parti hanno precisato le conclusioni come in epigrafe.

2. Ritiene il Tribunale che, come dedotto dalla ricorrente, il contratto di locazione di cui si discute sia nullo per mancanza di tempestiva registrazione.

Risultano infatti applicabili, in considerazione del tempo in cui il contratto è stato concluso (30.09.2008), la disposizione di cui all'art. 1, comma 346, l. 311/2004, a mente del quale “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” e la disposizione di cui all'art. 13, comma 1, l. 431/1998, secondo la quale “E’ nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato”, non modificata dalla riforma introdotta con l'art. 1 comma 59, l. 208/2015.

Non è contestato tra le parti, oltre a risultare provato a mezzo di documenti, che il contratto di locazione in questione fu registrato solo in data 5.11.2012, dunque ben oltre il termine di venti giorni previsto dall'art. 13 D.P.R. 131/1986 (Testo Unico delle disposizioni concernenti

l'imposta di registro), e la relativa imposta fu pagata ben oltre i trenta giorni dalla conclusione del contratto previsti dall'art. 17 D.P.R. 131/1986. A tale registrazione tardiva non può attribuirsi efficacia sanante rispetto alla nullità derivante dalla mancata registrazione del contratto nel termine di legge, considerata l'esistenza del principio generale di insanabilità della nullità discendente dal disposto dell'art. 1423 c.c.

Non può condividersi l'interpretazione, propugnata da una parte della giurisprudenza di merito, secondo la quale la registrazione del contratto, a mente del disposto di cui all'art. 1, comma 346, l. 311/2004, non costituirebbe requisito di validità ma condizione di efficacia del contratto, con la conseguenza che la registrazione tardiva consentirebbe di ritenere il contratto efficace.

Tale interpretazione infatti, oltre a non essere condivisa da altra parte della giurisprudenza di merito (si vedano, tra le altre: Corte d'Appello di Brescia, 28 maggio 2012, n. 682; Tribunale di Roma, 20 ottobre 2010; Corte d'Appello di Roma, 24 giugno 2015, n. 3753), non appare in linea con il disposto letterale della norma e con la ratio della stessa, volta a colpire l'evasione fiscale, non essendo del resto estranea al sistema la previsione della interferenza dell'obbligo tributario con la validità del negozio.

La stessa disciplina delle locazioni ad uso abitativo in relazione all'ipotesi in cui sia stato contrattualmente previsto un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato, alla quale è applicabile la già richiamata disposizione di cui all'art. 13 comma 1 l.431/1998, è stata interpretata di recente dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sentenza n. 18213/2015) quale vera e propria ipotesi di nullità, precisando che la medesima soluzione deve adottarsi in presenza dell'adempimento tardivo dell'obbligo di registrazione, considerato che lo scopo dissuasivo dell'intento di elusione fiscale sotteso alla disposizione in esame sarebbe fortemente attenuato, se non del tutto vanificato, dal riconoscimento di una qualsivoglia efficacia sanante alla registrazione tardiva.

In detta pronuncia la Corte ha evidenziato che la soluzione così adottata si pone in linea, *quoad effecta*, con la disposizione di cui all'art. 1 comma 346, l. 311/2004, pur non essendo tale norma applicabile *ratione temporis* al caso concreto oggetto della sua decisione, così esprimendo adesione all'interpretazione qui condivisa secondo la quale il contratto è irrimediabilmente nullo pur in presenza di una tardiva registrazione.

L'interpretazione proposta è stata altresì avallata dalla Corte Costituzionale nell'ordinanza n. 420/2007 con la quale, nel dichiarare la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale della disposizione in esame, la Corte ha affermato che essa "eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 cod. civ."

L'interpretazione secondo la quale è applicabile la sanzione civilistica della nullità per i contratti non tempestivamente registrati trova peraltro conferma, per i contratti stipulati in data successiva all'1.01.2016, nel disposto del comma 1 dell'art. 13 l. 431/1998 come novellato dall'art. 1 comma 59, l. 208/2015, là dove definisce come perentorio il termine di trenta giorni assegnato al locatore al fine di provvedere alla registrazione del contratto.

3. A norma dell'art. 13, comma 7, l. 431/1998, come novellato dall'art. 1, comma 59, l. 208/2015, secondo il quale "le disposizioni di cui al comma

6 devono ritenersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dall'entrata in vigore della presente legge", sono applicabili al caso di specie le disposizioni di cui al comma 6 del medesimo articolo, trattandosi di contratto concluso successivamente all'entrata in vigore della l. 431/1998. L'interpretazione del comma in esame come volto rendere applicabile la norma di cui al comma 6 a tutti i contratti stipulati con decorrenza dal 30.12.1998 (data di entrata in vigore della l. n. 431/1998) appare l'unica possibile, considerato che non avrebbe avuto alcun senso operare tale precisazione là dove l'intenzione del legislatore fosse stata quella di limitare l'applicabilità della norma in esame alle fattispecie successive all'entrata in vigore della l. 208/2015, atteso che, secondo la regola generale di cui all'art. 11 delle Disposizioni sulla legge in generale, "la legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo".

Secondo l'ultima parte del comma 6, "Tale azione", ossia l'azione di riconduzione del contratto a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 2 ovvero dal comma 3 dell'art. 2, "è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo. Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati. L'autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti".

4. Non può dubitarsi della legittimità costituzionale del comma 7 dell'art. 13 l. 431/1998, considerato che principio di irretroattività della legge di cui all'art. 11 delle Disposizioni sulla legge in generale non gode di copertura costituzionale, fatta eccezione per il divieto di retroattività delle norme penali sfavorevoli di cui all'art. 25 Cost.

Al riguardo la giurisprudenza costituzionale ha precisato che "al legislatore non è precluso emanare norme retroattive in materia civile, purché la retroattività trovi adeguata giustificazione nell'esigenza di tutelare principi, diritti e beni di rilievo costituzionale, che costituiscono altrettanti motivi imperativi di interesse generale ai sensi della giurisprudenza della Corte EDU" (C. Cost. 146/2015, che richiama precedenti pronunce in tal senso).

Una giustificazione siffatta è senz'altro ravvisabile con riferimento al combinato disposto dei commi 6 e 7 dell'art. 13 l. 431/1998 come novellato con l. 208/2015. In particolare il comma 6, rimasto sostanzialmente invariato nella prima parte rispetto alla precedente formulazione, prevede nella sua ultima parte una speciale ipotesi di sanatoria del contratto nullo per mancata registrazione al fine di limitare gli effetti pregiudizievoli per il conduttore della declaratoria di nullità, così attuando il principio solidaristico di cui all'art. 2 Cost., il principio di uguaglianza sostanziale di cui all'art. 3, comma 2, Cost. - tenuto conto della circostanza che nelle locazioni ad uso abitativo il conduttore è parte debole del rapporto contrattuale -, nonché il disposto dell'art. 8, comma 1, della Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e dell'art. 7 della Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea, che sanciscono il diritto di ogni individuo al rispetto della propria vita privata e familiare e del proprio domicilio, richiamati dall'art. 117, comma 1, Cost.

5. La medesima novella legislativa introdotta con la legge finanziaria per

il 2016 ha introdotto nell'art. 13 un nuovo comma 5, a norma del quale "Per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prorogati dall'articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011, 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".

Tale disposizione è volta a disciplinare i contratti nulli per mancanza di tempestiva registrazione e le ipotesi assimilate già ricadenti nell'ambito della disciplina di cui all'art. 3, commi 8 e 9 d.lgs. 23/2011, dichiarata incostituzionale con sentenza n. 50 del 2014 (in G.U. 19/03/2014), quindi prorogata con l'art. 5, comma 1-ter d.l. 47/2014, inserito in sede di conversione ad opera della l. 80/2014, a sua volta dichiarato incostituzionale con sentenza della Corte Costituzionale n. 169/2015 (in G.U. 22/07/2015), consentendo ai conduttori che nel periodo intercorso tra la data di entrata in vigore del d.lgs. 23/2011 e la pubblicazione della sentenza n. 169/2015 della Corte Costituzionale abbiano effettivamente corrisposto il canone nella misura ivi prevista, pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, di fare salva la misura del canone così stabilita, così scongiurando la richiesta agli stessi di somme ulteriori.

Tale disciplina, a differenza di quelle che l'hanno preceduta e che sono state oggetto delle richiamate pronunce di incostituzionalità, non pare essere passibile di censura dal punto di vista della mancata conformità a Costituzione, considerato che la stessa non si limita a prorogare gli effetti di una disposizione dichiarata incostituzionale, ma provvede essa stessa a dettare, a norma dell'art. 1339 c.c., al pari del novellato testo del comma 6 dell'art. 13 l. 431/1998, il contenuto del contratto di locazione non tempestivamente registrato, e considerato anche che la declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art. 3, commi 8 e 9 d.lgs. 23/2011 era fondata su una ragione formale, quale l'eccesso di delega, e non sostanziale, ragione superata dalla circostanza che la disposizione in esame è stata introdotta con legge ordinaria.

Infine, nessun ostacolo di natura costituzionale si pone a fronte della efficacia retroattiva di tale norma, trattandosi di norma volta a tutelare l'affidamento del conduttore, che in quanto parte debole del rapporto si sia effettivamente avvalso, sino alla definitiva declaratoria di incostituzionalità del regime in esame, di un canone di misura particolarmente favorevole nei suoi confronti, e che pertanto può ritenersi posta a tutela di interessi di rango costituzionale secondo il disposto dei già richiamati artt. 2, 3 e 117 Cost., quest'ultimo in relazione all'art. 8 della Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali e all'art. 7 della Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea.

6. Da tale novellato quadro normativo discende che a fronte di un contratto nullo per mancanza di tempestiva registrazione il conduttore può avvalersi di due rimedi alternativi:

a) l'azione di conformazione legale del contenuto del contratto ex art. 13, comma 6, seconda parte, l. 431/1998, con restituzione delle somme

eccedenti medio tempore corrisposte;

b) l'azione di restituzione dell'indebitato a norma degli artt. 2033 e ss. c.c.

La disciplina di cui all'art. 13, comma 5, l.431/1998 come novellata con l. 208/2015 appare invece operare solo in via di eccezione, facendo la norma riferimento testualmente ai conduttori che abbiano versato, nel periodo intercorso tra la data di entrata in vigore del d.lgs. 23/2011 e il 16.07.2015, il canone di locazione agevolato ivi previsto, nel senso che a tali conduttori non potrà essere richiesta dai locatori alcuna somma in eccedenza, neppure a titolo di indennità per occupazione sine titulo, mentre in virtù dell'intervenuto mutamento del quadro normativo per effetto delle declaratorie di incostituzionalità del regime in questione e della novella dell'art. 13 deve ritenersi che non sia consentito far valere in via di azione il diritto alla rideterminazione del canone nella misura pari al triplo della rendita catastale neppure per il periodo considerato dal comma 5 l. 431/1998.

7. All'esito della disamina del quadro normativo deve pronunciarsi sulla domanda di riconduzione del contratto a conduzioni conformi formulata dalla parte ricorrente a norma dell'art. 13 l. 431/1998, dovendosi constatare che nessuna ulteriore domanda – né con riferimento all'ordinaria azione di ripetizione dell'indebitato, né con riferimento all'art. 13, comma 5, l. 431/1998 come novellato nel 2015 - è stata formulata dalla parte ricorrente.

La domanda proposta può ritenersi ammissibile, siccome formulata, a modifica delle precedenti conclusioni, successivamente alla declaratoria di incostituzionalità della norma originariamente posta a fondamento della domanda.

La domanda è fondata.

A norma dell'art. 13, comma 6, seconda parte, l. 431/1998, come novellato con l. 208/2015 – applicabile al caso di specie in forza del successivo comma 7 -, l'azione per la conformazione legale del canone è infatti consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di trenta giorni, ciò che si è pacificamente verificato nel caso di specie.

Né, come sostenuto dalla parte convenuta, può ritenersi che la parte attrice sia decaduta dalla possibilità di proporre tale domanda, essendo decorsi, al momento della precisazione delle definitive conclusioni (udienza del 22.03.2016) e comunque del deposito della memoria conclusionale (7.03.2016), più di sei mesi dalla data di rilascio dell'immobile (pacificamente 1.06.2015).

Tale conclusione si fonda su tre ordini di ragioni:

a) la norma applicabile alla presente controversia in materia di conformazione del contratto è entrata in vigore solo in data 1.01.2016, dunque il termine di decadenza, ove applicabile, dovrebbe decorrere da tale data, conseguendone che non sarebbe ad oggi decorso;

b) la lettera della legge non sembra potersi interpretare nel senso che il termine di decadenza di sei mesi si possa applicare all'azione di conformazione del contratto dovuta alla mancata tempestiva registrazione dello stesso. Il nuovo comma 6 prevede infatti espressamente il termine decadenziale di sei mesi solo in relazione all'azione di restituzione delle somme indebitamente versate per i casi di nullità di cui al comma 4, ossia per i casi di nullità in dipendenza del mancato rispetto dei limiti di durata del contratto (cfr. il comma 3, richiamato dal comma 4), mentre non lo prevede in relazione all'azione

di restituzione delle “somme eventualmente eccedenti” nell’ipotesi di conformazione del contratto conseguente alla mancata tempestiva registrazione dello stesso (comma 6, ultima parte). Né appare possibile applicare il termine di decadenza di sei mesi previsto dal comma 2 dell’art. 13, considerato che tale norma prevede testualmente che “Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell’immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato”, facendo così riferimento al solo caso in cui sia stato registrato un contratto che preveda un canone inferiore rispetto a quello effettivamente concordato tra le parti, mentre la diversa ipotesi di mancata registrazione tout court del contratto nel termine previsto è disciplinata dal successivo comma 6, seconda parte, che prevede, a differenza dell’ipotesi di cui al comma 2 (in cui l’azione di restituzione dei canoni eccedenti si fonda sulla semplice difformità del canone effettivamente corrisposto da quello oggetto del contratto registrato), l’azione di conformazione del contratto al canone legalmente stabilito, e solo all’esito della stessa la domanda di restituzione dei canoni eccedenti. Del resto, trattandosi di termine di decadenza, esso è di stretta interpretazione e non suscettibile di applicazione analogica;

c) anche qualora, seguendo la tesi della difesa di parte convenuta, si ritenesse applicabile alla presente azione il termine di decadenza semestrale con decorrenza dalla data di risoluzione del rapporto contrattuale (1.06.2015) va osservato che con riferimento al termine di decadenza semestrale previsto dall’art. 79 l. 392/1978 la giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che esso comporta che l’azione esperita oltre il suddetto termine espone il conduttore al rischio dell’eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine dei sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto sino al momento del rilascio dell’immobile locato, disattendendo la diversa interpretazione secondo la quale una volta trascorso il termine di decadenza non sarebbe possibile per il conduttore neppure recuperare le somme corrisposte in eccesso per le quali non sia maturato il termine di prescrizione (Cass. 10128/2004; Cass.16009/2010). Tale orientamento, in considerazione delle ragioni esposte a sostegno dello stesso, in particolare, dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 10128/2004, da intendersi qui richiamata a norma dell’art. 118 disp. att. c.p.c., deve ritenersi pienamente condivisibile, nonché applicabile anche alle ipotesi in cui l’art. 13 l. 431/1998 prevede il termine di decadenza semestrale;

8. Ne deriva che a norma dell’art. 13, comma 6, seconda parte, l. 431/1998 (come novellato dalla l. 208/2015) deve dichiararsi esistente tra le parti un contratto di locazione al canone minimo previsto dall’art. 2, comma 3, l. 431/1998, la cui concreta misura deve essere calcolata a mezzo di CTU, come da separata ordinanza di rimessione in istruttoria.

9. Il contratto di cui si discute dovrà ritenersi costituito per la durata effettiva del rapporto intercorso tra le parti nel caso di specie, ossia dal 1.11.2008 al 1.06.2015, pacifico essendo che con decorrenza dal 1.06.2015 la G. ha spontaneamente rilasciato l’immobile locato con l’accordo del locatore, dovendosi di conseguenza ritenere che il contratto si sia risolto per mutuo consenso.

Tanto, unitamente alla intervenuta declaratoria di nullità dell’intero contratto per mancanza di tempestiva registrazione, esonera il giudicante

dall'esaminare la domanda attorea volta alla declaratoria di nullità della clausola relativa alla durata annuale del contratto e alla sostituzione della stessa con la previsione della durata quadriennale legalmente prevista, essendo l'invocata pronuncia di nullità della clausola relativa alla durata annuale assorbita dalla declaratoria di nullità dell'intero contratto per mancanza di tempestiva registrazione, e non ravvisandosi alcun interesse residuo della parte attrice all'ottenimento di una statuizione che sancisca la durata quadriennale del contratto, essendo d'altra parte la questione relativa alla durata del contratto del tutto svincolata dalla declaratoria di nullità per mancanza di tempestiva registrazione e dall'applicazione della sanatoria di cui all'art. 13, comma 6, seconda parte, l. 431/1998.

10. La pronuncia sulle spese va rimessa alla sentenza definitiva.

P.Q.M.

il Tribunale, non definitivamente pronunciando, ogni contraria o diversa istanza e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la nullità del contratto di locazione stipulato tra le parti in causa in data 30.09.2008 relativamente all'immobile sito in Moncalieri, strada Rebaude n. 53;
- 2) dichiara l'esistenza tra G.S. in qualità di conduttrice e P. R. in qualità di locatore di un contratto di locazione dal 1.11.2008 al 1.06.2015 dell'immobile di proprietà di P.R. sito in Moncalieri, strada Rebaude n. 53;
- 3) rimette la causa in istruttoria come da separata ordinanza per la determinazione del canone di locazione del contratto di cui al punto 2 nonché per la decisione sulle ulteriori domande della parte ricorrente;
- 4) rimette la pronuncia sulle spese alla sentenza definitiva.

Così deciso in Torino mediante lettura della sentenza all'udienza del 21.04.2016.

Il Giudice
Dott.ssa Nicoletta Aloj