

Tribunale di Palermo, sent. 21 dicembre 2012 (est. D. Sciortino)

(OMISSIS)

Preliminarmente va accertato se il rapporto di locazione in oggetto sia disciplinato dal nuovo quadro normativo delineato dal decreto legislativo del 2011.

In proposito, parte ricorrente ha eccepito l'incostituzionalità della disciplina prevista dal decreto legislativo 23/2011 ed ha chiesto che la questione venga rimessa al vaglio della Corte Costituzionale.

Orbene, a norma dell'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 14.3.2011 la nuova disciplina prevista dallo stesso si applica ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che ricorrendone i presupposti non siano registrati entro il termine stabilito dalla legge.

Ciò detto, è opinione già espressa da questa Sezione che la suddetta disciplina, avendo una valenza sanzionatoria, non può che applicarsi ai rapporti instaurati successivamente alla sua entrata in vigore, in conformità a quanto previsto dall'art. 11 delle disposizioni delle preleggi del codice civile (cfr. Trib. ord. del 23 aprile 2012 nel proc. n. 3851/2012, G.U. De Gregorio). Del resto siffatta disposizione, prevedendo una nullità ed una conseguente sostituzione automatica di clausole correlata ad una (mancato) adempimento formale - quale è, appunto, la registrazione del contratto - non può che incidere sul momento genetico della fattispecie negoziale. Dunque, ad opinione di codesto giudice, non può che applicarsi ai soli contratti stipulati successivamente alla sua entrata in vigore, mentre non può pregiudicare i contratti già in precedenza stipulati e già perfetti e validi, secondo la previgente normativa.

Tale rilievo assume particolare importanza per dirimere la presente controversia, in quanto è necessario accertare se sia stato stipulato un valido contratto di locazione prima dell'entrata in vigore della nuova normativa.

Fatte le superiori premesse rileva che il contratto di locazione vigente tra le parti è stato stipulato in data 2.11.2007 e registrato in data 23.3.2009.

Parte ricorrente ha prodotto, infatti, il contratto di locazione stipulato in data 2.11.2007, registrato in data 23.3.2009, ha dedotto che in se-

guito alla convalida dello sfratto avvenuta con ordinanza del 7.7.2009 il suddetto contratto era stato risolto e che dunque la stessa si era premurata di versare nell'ottobre 2009 l'imposta di registro per la risoluzione del contratto di locazione. Ha, anche, aggiunto che con scrittura privata del 27.10.2009, prodotta in atti, le parti avevano pattuito di rinunciare allo sfratto e di continuare il rapporto di locazione.

Orbene, dall'esame della documentazione sopra descritta può considerarsi accertato che il contratto di locazione del 2.11.2007 debba considerarsi valido.

Giova ricordare che la legge n. 311 del 30.12.2004, meglio nota come Finanziaria 2005, ha introdotto importanti modifiche alla disciplina delle locazioni, dirette principalmente a limitare il fenomeno dell'evasione fiscale relativa ai redditi percepiti "in nero" dalla locazione di immobili. In particolare l'articolo 1, comma 346, della Finanziaria 2005 dispone che "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".

Giova ricordare che per giurisprudenza costante della II sezione di questo Tribunale che questo giudice pienamente condivide, la registrazione del contratto di locazione deve essere intesa come condizione legale di efficacia del contratto, di talché la registrazione condiziona sospensivamente il prodursi degli effetti propri del negozio giuridico, ma una volta avveratasi permette il prodursi di tali effetti dal momento della stipula del contratto ai sensi dell'art. 1360 c.c.. Cfr. anche Trib. Modena 12.062.006 in Giust. civ. 2007, Trib. Arezzo del 30.1.2007).

Va anche osservato che lo stesso testo unico in materia di imposta del registro, non prevede alcun termine perentorio - previsto, cioè, a pena di decadenza - per la registrazione dei contratti, ma consente tale attività in qualsiasi momento, a patto che vengano versate le relative sanzioni.

Tale interpretazione è in linea con la ratio della norma in esame che ha come fine di colpire l'evasione fiscale, nonché con l'utilità per l'Erario, che ha comunque interesse a percepire - sia pur tardivamente - l'imposta di registro, migliorata di interessi e sanzioni.

Fatte le superiori premesse, dalla documentazione in atti risulta che il contratto di locazione stipulato in data 2.11.2007, sia stato regolarmente registrato in data 23.3.2009 (fatto, questo, peraltro non contestato dalle parti).

Pertanto deve rilevarsi come parte ricorrente abbia provveduto a porre in essere la condizione di validità ed efficacia del sinallagma, ossia la registrazione, ai sensi dell'art. 1360 c.c.. È, dunque, accertato che il contratto era - a seguito della sua avvenuta registrazione - diventato idoneo a produrre i suoi effetti a norma del richiamato art. 1360 c.c. Tanto premesso, deve concludersi che le successive vicende successive relative al pagamento della tassa di registrazione del contratto non possono avere alcuna influenza sul perfezionamento e sugli effetti civili del contratto di locazione che si erano validamente realizzati con la prima registrazione. Le ulteriori vicende relative alla registrazione (dichiarazione al Fisco di avvenuta risoluzione, etc.) hanno, ad opinione di questo Giudice, soltanto valore fiscale (legittimando, eventualmente, l'Erario ad agire per il recupero dell'imposta ipoteticamente evasa e per gli ulteriori adempimenti di legge), mentre non sono più idonei a pregiudicare, sul piano civile, esistenza, validità ed efficacia del contratto.

Ne consegue che ai fini del presente giudizio nessun rilievo ha la successiva imposta di risoluzione del contratto di locazione versata dal locatore in data 29.10.2009, né le successive registrazioni sia ad opera della locatrice, sia ad opera della conduttrice degli accordi verbali di locazione depositati in atti.

In conclusione, va, indi, accertato che il contratto di locazione sorto nel novembre 2007 non è disciplinato dal decreto legislativo n. 23 del 14.3.2011, perché anteriore all'entrata in vigore di tale normativa. Va, altresì aggiunta l'irrelevanza, sul piano civilistico della successiva comunicazione al fisco dell'avvenuta risoluzione, per i motivi sopra esposti.

Ulteriore conseguenza dell'inapplicabilità della nuova disciplina è che la misura del canone oggetto dell'obbligazione della conduttrice è quella stabilita dal contratto di locazione pari ad € 770,00 secondo gli aggiornamenti istat intervenuti e non contestati.

Va a questo punto valutata la domanda di risoluzione per grave inadempimento formulata

dalla locatrice in seno al procedimento di sfratto per morosità.

Orbene, in tema di locazione ad uso abitativo è pacifica acquisizione giurisprudenziale che il pagamento del canone costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito di astenersi dal versare il corrispettivo, ancorché tale decisione sia assunta come ricollegabile al fatto del locatore, atteso che l'art.1460 c.c. legittima la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione soltanto allorché manchi completamente la prestazione della controparte e quindi solo nell'ipotesi in cui il conduttore sia privato della disponibilità e della facoltà di godimento del bene, ipotesi che non ricorre certo nel caso in esame.

Nell'ambito dell'ordinaria azione di risoluzione, instaurata dopo il mutamento di rito, deve quindi accertarsi se il mancato pagamento dei canoni integri un inadempimento di non scarsa importanza, da valutare alla stregua del disposto di cui all'art. 5 della L. 392/78.

A tale proposito, va subito detto, che la valutazione circa l'importanza o la gravità dell'inadempimento in relazione all'interesse del creditore insoddisfatto non è rimessa, ai fini della risoluzione, all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente mediante la previsione di un parametro ancorato a due elementi: uno di carattere quantitativo, afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone, l'altro di ordine temporale, relativo al ritardo consentito e tollerato.

Nel caso in esame, parte resistente ha omesso di versare la differenza di canone pari ad € 672,18 per il periodo luglio - ottobre 2011 per complessivi € 2688,72 indicati in atto di citazione oltre i canoni successivi.

Tale inadempimento però, a giudizio di questo Decidente, non può essere imputato neppure a titolo di colpa alla resistente.

Infatti, risulta non controverso e documentalmente provato che la sig.ra FMC abbia iniziato a versare la minor somma di € 106,52 a titolo di canone di locazione soltanto dopo aver provveduto a registrare un accordo verbale di locazione presso l'agenzia delle Entrate di P. in data 30.06.2011, confidando nell'applicabilità della nuova disciplina prevista dal decreto legislativo esaminato.

Questa, infatti, è incorsa in un errore scusabile circa l'entità del canone da pagare, affidamento che - fermo restando il suo obbligo di pagare alla locatrice le maggiori somme dovute, maggiorate di interessi - la esime dalla responsabilità dell'inadempimento per colpa.

In proposito non può non rilevarsi come la novità della disciplina introdotta e la circostanza che il contratto di locazione stipulato nel 2007 non risultasse più registrato ha indotto incolpevolmente la conduttrice a ritenere l'applicabilità della nuova disciplina prevista dall'art. 8 del d. l. n. 23 del 2011.

Infatti, soltanto dopo aver provveduto alla registrazione dell'accordo verbale di locazione parte conduttrice ha versato il canone nella minor misura determinata in base ai criteri previsti dall'art. 8 del suddetto decreto. A fronte di ciò sulla scorta della nuova disciplina introdotta dal decreto legislativo n. 23 del 2011 ha in buona fede versato il canone nella misura prevista dall'art. 8 dello stesso.

L'inadempimento relativo al mancato pagamento dell'intera misura del canone di locazione non è dunque imputabile a titolo di colpa a FMC e pertanto non può provocare la risoluzione del contratto di locazione.

FMC deve però essere condannata corrispondere la somma di € 2688,72 a titolo di residuo canone per il periodo luglio -ottobre 2011, con interessi dalla domanda al soddisfo, trattandosi di obbligazione contrattuale.

Parte ricorrente ha anche contestato la morosità relativa al pagamento degli oneri condominiali pari ad € 494,77 che sono stati corrisposti dalla stessa senza preventiva richiesta alla conduttrice.

In proposito, parte resistente ha dimostrato di aver predisposto il pagamento degli oneri richiesti tramite vaglia postale on line in favore della P e di aver comunicato con nota raccomandata a mezzo corriere datata 23.9.2011, ossia prima della notifica dello sfratto, l'emissione del vaglia in suo favore, nota che come si evince dalla produzione non è stata accettata dalla ricorrente e che ha comportato il conseguente rimborso del vaglia on line.

Va, indi, ritenuto non imputabile a titolo di colpa il mancato pagamento degli oneri condominiali pari ad € 494,77, che la stessa deve però corrispondere in favore della ricorrente. Sono dovuti, anche in questo caso, gli interessi, dal

momento che la conduttrice ha offerto il pagamento con strumento diverso dal denaro (vaglia postale) e che non ha, comunque, provveduto a costituire in mora la creditrice con offerta reale, ai sensi di legge.

Parimenti, deve essere disattesa la richiesta di risoluzione per grave inadempimento della conduttrice per il mancato pagamento della somma di € 490,00 che parte ricorrente ha imputato ai canoni di aprile e maggio 2011.

In proposito, parte resistente ha provato, allegando la fattura n. 14 del 2011 emessa dalla ditta X per l'importo di €492,00 corrisposti per la riparazione dell'impianto idrico effettuato in P. via x, piano y di aver anticipato le suddette somme per i lavori di natura straordinaria gravanti sulla locatrice.

Parte resistente ha anche prodotto la ricevuta relativa al canone di giugno 2011 nella quale PL accettava il pagamento del canone relativo ai canoni di aprile e maggio 2011 sottraendo la somma di € 490,00 per i suddetti lavori.

Tale documentazione unitamente all'esame della corrispondenza intercorsa tra le parti dimostra che la stessa era stata autorizzata ad anticipare le spese per i lavori di riparazione idrica spettanti alla locatrice.

Infine merita di essere disattesa la domanda della ricorrente volta ad ottenere la condanna della resistente al pagamento della metà dell'imposta di registro del nuovo accordo verbale di locazione del 6.9.2011 pari ad € 130,00, in quanto non dovuta e non afferente al contratto di locazione stipulato tra le parti nel 2007, ma ad un nuovo ed imprecisato accordo verbale di locazione con decorrenza dall'1.1.2011.

Va invece accolta la domanda della resistente volta ad ottenere la condanna della ricorrente al pagamento della somma pari ad € 237,80 a titolo di quota taxa di registro pari al 50% per gli anni 2010 e 2011.

Vista la complessità delle questioni trattate, l'oggettiva incertezza del quadro normativo e giurisprudenziale, nonché la soccombenza parziale di entrambe le parti, si impone la compensazione totale delle spese del giudizio.

Così deciso in Palermo all'udienza del 21.12.2012.

Il GIUDICE

Dott.ssa Dora Sciortino

\*