



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:		Oggetto:
RAFFAELE FRASCA	Presidente	Locazione
ENRICO SCODITTI	Consigliere	uso diverso
EMILIO IANNELLO	Consigliere	
MARCO DELL'UTRI	Consigliere	CC.
MARILENA GORGONI	Consigliere-Rel.	08/06/2023

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 22858/2020 R.G. proposto da:

PAVLO, elettivamente domiciliato in ROMA,
, presso lo studio dell'avvocato
che lo rappresenta e difende;

-ricorrente-

contro

ALESSANDRO, elettivamente domiciliato in ROMA,
, presso lo studio dell'avvocato
che lo rappresenta e difende;

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 2719/2020 depositata i data 08/06/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 08/06/2023 dal Consigliere MARILENA GORGONI.



Rilevato che:

Pavlo ricorre per la cassazione della sentenza n. 2719, emessa dalla Corte d'Appello di Roma, resa pubblica in data 8 giugno 2020, notificata il 30 giugno 2020;

resiste con controricorso Alessandro

il ricorrente rappresenta nella descrizione del fatto: a) che Alessandro lo aveva convenuto, dinanzi al Tribunale di Roma, al fine di ottenere lo sfratto per morosità relativamente alla locazione di due negozi siti in Roma, uno in Piazza , l'altro in via , ovvero, in caso di opposizione, l'emissione di un'ordinanza di rilascio con contestuale provvedimento di mutamento del rito, al fine di ottenere la risoluzione per inadempimento del contratto e la condanna al pagamento dei canoni scaduti e non pagati e al pagamento dei canoni a scadere fino al rilascio; b) che, costituitosi in giudizio, aveva chiesto la chiamata di Pietro Giuseppe e contestato la morosità e lo svolgimento del rapporto di locazione, adducendo di avere preso in locazione i due locali con l'intenzione di unirli al fine di realizzare un bar con somministrazione di cibi e bevande, ma di non aver mai avuto la disponibilità del locale di via , perché esso era già all'epoca della stipula del contratto di locazione utilizzato da Pietro Giuseppe il quale vi svolgeva dall'anno prima l'attività di parrucchiere, sicché, dopo aver pagato per i primi tre mesi il canone pattuito, aveva convenuto con il locatore la riduzione del canone ad euro 900,00 per il solo locale di Piazza c) che aveva domandato: c1) la risoluzione del contratto per inadempimento del locatore; c2) l'accertamento del diritto di pagare il canone di euro 900,00 per il solo locale ottenuto in locazione e del diritto alla restituzione di quanto pagato in eccedenza da novembre 2012 a gennaio 2013, c3) la condanna del locatore al risarcimento del danno per perdita di *chance* commerciali, quantificato in euro 17.000,00 o nella somma



ritenuta di giustizia, c4) in via gradata, attesa la risoluzione per inadempimento imputabile al locatore, la condanna del medesimo locatore a corrispondergli l'indennità per la perdita dell'avviamento, cui subordinare il rilascio dell'immobile; c5) previo accertamento dell'inadempimento dell'obbligo di provvedere alla manutenzione straordinaria, la condanna del locatore al rimborso delle spese sostenute a tale titolo, pari ad euro 1.464,00, oltre al risarcimento del danno per la chiusura del locale durante l'esecuzione dei lavori, pari ad euro 1.000.00; c6) in via subordinata, in caso di accoglimento dello sfratto per morosità, la condanna di Pietro Giuseppe a manlevarlo;

il Tribunale, con la sentenza n. 148093/2018, accoglieva la domanda riconvenzionale per quanto di ragione, dichiarava risolto il contratto per inadempimento di Alessandro ed accertava il diritto dell'odierno ricorrente alla perdita dell'indennità di avviamento;

la Corte d'appello, con la sentenza oggetto dell'odierno ricorso, investita del gravame da Alessandro ha accolto l'appello;

segnatamente, la Corte territoriale ha accertato il reciproco inadempimento delle parti in causa: 1) il locatore aveva reso disponibile solo uno dei locali concessi in locazione, ma detto inadempimento non era risultato solutoramente rilevante, perché il conduttore aveva continuato a detenere l'immobile posto in piazza non aveva agito per la risoluzione del contratto ed aveva, dopo i primi tentativi volti ad ottenere anche il locale di via rinunciato ai suoi progetti, stipulando con il proprietario/locatore un valido accordo modificativo, delimitativo dell'oggetto del contratto, come risultava dimostrato dalle tre ricevute di pagamento recanti l'importo di euro 900,00 e indicanti nella causale il pagamento del canone per il locale di Piazza 2) il conduttore non aveva adempiuto l'obbligo del



pagamento del canone di euro 900,00 da agosto 2015 al maggio 2017, data dell'intimazione di sfratto;

considerati i reciproci inadempimenti, ha ritenuto più grave l'inadempimento del conduttore e tale da determinare la risoluzione per inadempimento del contratto per causa a lui imputabile, tenuto conto del numero e dell'ammontare dei canoni insoluti al momento della proposizione della domanda e in considerazione del suo comportamento successivo, non avendo egli provveduto a corrispondere le mensilità dovute in corso di causa; ha condannato il conduttore a rilasciare l'immobile entro il 31 luglio 2020, a pagare le mensilità non corrisposte ed i canoni fino al rilascio; ha respinto la domanda di Alessandro di pagamento degli oneri accessori, in assenza di prova; ha rigettato la domanda del conduttore volta ad ottenere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, atteso che il rapporto contrattuale si era risolto per suo inadempimento; ha compensato le spese dei due gradi di giudizio;

la trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-*bis* 1 cod.proc.civ.;

il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni scritte;

Alessandro ha depositato memoria.

Considerato che:

1) con il primo motivo il ricorrente deduce la violazione dell'art. 1230 cod.civ. in combinato disposto con l'art. 1, comma 346 della l. 311/2004 in relazione all'art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ. e conseguente inammissibilità dell'azione ex art. 663 e ss. cod.proc.civ. *ex adverso* proposta per mancata registrazione del contratto novato;

il contratto orale modificativo di quello originariamente stipulato non era stato registrato e controparte aveva chiesto anche il rilascio dell'immobile di via oggetto del primo contratto,



pertanto, quel contratto sarebbe nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. 311/2004;

il motivo non può essere accolto;

la previsione di nullità di cui al comma 346 dell'art. 1 della l. n. 311 del 2004 non può trovare applicazione nei casi in cui le parti di un contratto ad uso diverso – cui si applica la norma secondo Cass., Sez. Un., 4/10/2017, n. 23601, § 6.8 – stipulino un accordo di modificazione o novazione successivo del contratto a suo tempo registrato senza perseguire una finalità elusiva della disciplina fiscale; la prescrizione deve essere interpretata, una volta tenuto conto che essa incide in modo eccezionale sull'autonomia privata, in termini restrittivi; d'altro canto, gli accordi modificativi di contratti locativi non sono soggetti ad obbligo di registrazione, se portano ad una diminuzione del canone; per dirla come le Sezioni unite n. 23601 del 09/10/2017, proprio perché registrato, il contratto per cui è causa non era "sconosciuto all'erario", anzi, risultava registrato per giunta per un canone maggiore perché relativo ai due immobili inizialmente locati;

la nullità introdotta dall'art. 1, comma 346, della l. n. 311/2014 è stata oggetto di un vivace dibattito dottrinale e giurisprudenziale, originato dalla sua natura per molti versi eccentrica, che si è guadagnata proprio in ragione di tale sua eccentricità appellativi di vario genere: singolare, sopravvenuta, *praeter legem* o sospesa; è pacifico, ad ogni modo, che essa ha messo in discussione il "principio di non interferenza" tra le norme di diritto tributario e le regole relative alla validità civilistica degli atti, per il quale la violazione delle prime si riteneva non determinasse l'invalidità dei secondi (si escludeva infatti la ricorrenza di una nullità virtuale (ex art. 1418 cod.civ., comma 1) disconoscendo alle disposizioni tributarie, nonostante la loro inderogabilità, natura imperativa, in quanto poste a tutela di interessi pubblici di carattere settoriale e tendenzialmente non proibitive; la norma imperativa,



presupponendo invece un carattere proibitivo e la tutela di interessi generali (*ex plurimis* cfr. Cass. 05/11/1999, n. 12327; Cass. 03/09/2001, n. 11351; Cass. 28/09/2001, n. 5582; Cass. 18/04/2002, n. 5582), ha costretto a misurarsi con una causa invalidante non trovante origine in un vizio genetico dell'atto o in un elemento di struttura o di funzione, bensì nell' inadempimento di un obbligo "esterno" di registrazione del contratto, di cui, peraltro, la L. n. 311 del 2014, art. 1, comma 346, non sembra costituire un esempio isolato, data la tendenza del legislatore a servirsi della nullità a scopo sanzionatorio (cfr. art. 67-*septiesdecies*, comma 4, cod. cons.; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46; D.Lgs. 20 giugno 2000, n. 122, art. 2); proprio allo scopo di rispettare le caratteristiche della nozione tipica della nullità e di contemperare la sanzione con il principio di non interferenza, era prevalsa, presso la giurisprudenza di merito, la reinterpretazione della disposizione, qualificando la registrazione del contratto come condizione di efficacia dello stesso, con conseguente applicazione dell'art. 1360 cod.civ. e riconoscimento di efficacia *ex tunc* alla tardiva registrazione: soluzioni che la decisione di questa Corte, Sez. un., 09/10/2017, n. 23601, ha etichettato negativamente come espressioni di "interpretazione antiletterale (...) tendenzialmente tendenti ad interpretazioni abroganti o, quantomeno, volte a limitare la portata della invalidità sancita dalla norma";

le Sezioni unite, con la decisione evocata, hanno chiarito che per sanzionare, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311/2014, il patto modificativo del canone previsto con il contratto già registrato, è necessario ravvisare un'operazione, sul piano morfologico, sostanziatasi in una combinazione di atti posti in essere al fine di celare un canone maggiore rispetto a quello indicato nel contratto scritto e registrato, e caratterizzata dal punto di vista funzionale dall'intento di elusione ed evasione fiscale; in



altri termini, "la causa concreta, da intendersi quest'ultima nella più moderna nozione di scopo pratico del negozio, sintesi, cioè, degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare, quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato" deve sostanziarsi nello "scopo pratico di eludere (seppure parzialmente) la norma tributaria sull'obbligo di registrazione dei contratti di locazione" (Cass. n. 23601/2017, citata);

solo in tal caso – cfr. Cass. 20/12/2019, n.34155 che ha cassato la decisione di merito che aveva applicato l'art. 1, comma 346, della l. n. 311/2014 ad un accordo modificativo del canone locatizio, senza accertare se detto aumento fosse giustificato dalla concessione in locazione di un immobile adiacente a quello inizialmente locato - non essendo presidiato "il divieto di sostituzione di un canone con un altro" (ancora Cass. n. 23601/2017, cit.), sarebbe stato corretto invocare la nullità per mancata registrazione dell'atto modificativo del canone iniziale, oggetto del contratto registrato;

milita a favore della conclusione rassegnata anche il principio di diritto secondo cui "La nullità per mancata registrazione del contratto di locazione concerne l'iniziale ed unica registrazione, effettuata la quale il contratto si sottrae ad ogni nullità, mentre il mancato eventuale versamento dell'imposta di registro per alcune delle annualità successive, seppure sanzionata dal punto di vista fiscale, non interferisce sulla validità negoziale" (cfr., soprattutto in motivazione, Cass. 06/10/2015, n. 20938); principio di recente ribadito da Cass. 19/05/2023, n. 13870;

è opportuno considerare altresì che secondo Cass. 09/03/2022, n. 7644 deve escludersi che un accordo scritto modificativo del contratto di locazione registrato con cui le parti abbiano convenuto la riduzione del canone inizialmente prevista sia soggetto all'obbligo fiscale della registrazione, non rientrando detto accordo nel novero



degli eventi successivi alla conclusione del contratto di locazione che devono essere autonomamente assoggettati a registrazione;

ad abundantiam si rileva che il ricorrente – lo si evince dall'asserzione secondo cui era da considerarsi incontestato che l'accordo novativo non era stato registrato, perché non poteva esserlo – ha supposto erroneamente che il contratto orale non potesse essere oggetto di registrazione; il che non è, perché la normativa fiscale che prevede la registrazione del contratto di locazione al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 2, lett. a) e b), e art. 3, lett. a), (Testo unico sull'imposta di registro), nonché all'art. 5, comma 1, lett. b) della "Tariffa" allegata, parte I, e all'art. 2 bis, parte II della medesima Tariffa, richiamata dal citato art. 2, stabilisce che sono soggetti a registrazione i contratti di locazione immobiliare, sia se stipulati per iscritto sia se conclusi verbalmente, indipendentemente dall'ammontare del canone, esclusi i contratti di durata non superiore a trenta giorni nell'anno (i quali sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso), nonché i contratti di comodato conclusi per iscritto; ai sensi dell'art. 17, comma 1, del medesimo D.P.R., come modificato dalla L. 21 novembre 2000, n. 342, art. 68, la registrazione deve essere effettuata entro trenta giorni dalla data dell'atto o dalla sua esecuzione in caso di contratto verbale;

2) con il secondo motivo è dedotta la violazione dell'art. 112 cod.proc.civ. in relazione all'art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ.;

la tesi è che Alessandro avesse agito ex art. 663 e ss. cod.proc.civ. relativamente ai due locali oggetto del contratto di locazione sottoscritto in data 1° novembre 2012, perciò la Corte d'Appello, avendo statuito la risoluzione per inadempimento di un contratto diverso, quello oggetto di novazione, sarebbe incorsa nella violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e



pronunciato, avendo attribuito un bene della vita diverso da quello richiesto e non compreso nemmeno virtualmente nella domanda; il motivo non può accogliersi;

in primo luogo, va disattesa l'eccezione di inammissibilità del motivo per aver ricondotto il vizio denunciato alla violazione dell'art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ., perché nel caso in cui il ricorrente lamenti l'omessa pronuncia, da parte dell'impugnata sentenza, in ordine ad un motivo di appello, non è indispensabile - ai fini dell'ammissibilità in ordine al requisito di cui all'art. 366, 1° comma, n. 4, cod.proc.civ. - che faccia esplicito riferimento alla ravvisabilità della fattispecie di cui al n. 4 dell'art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ., con riguardo all'art. 112 cod.proc.civ., ove, come nel caso di specie, risulti comunque soddisfatta l'esigenza di una chiara esposizione delle ragioni per le quali la censura è stata formulata e la stessa, per di più, rechi univoco riferimento alla nullità della decisione derivante dalla relativa omissione, permettendo così di individuare il vizio dedotto e la norma o il principio di diritto che si assume violato (cfr. *ex plurimis*, Cass. 01/03/2023, n.6126);

va, poi, ribadito che, potendo legittimamente proporsi nello stesso giudizio, in forma alternativa o subordinata, due o più domande, anche se fra loro concettualmente incompatibili, il giudice che accoglie una di esse non incorre nel vizio d'ultrapetizione, in quanto il rapporto d'alternatività non esclude che ciascuna di tali domande rientri nel *petitum*; dalla sentenza impugnata (p. 3) si evince che Alessandro aveva chiesto, in via subordinata, l'accertamento della morosità relativa all'immobile di Piazza e la risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore nonché la condanna di Pavlo al rilascio dell'immobile di Piazza ; pertanto, deve escludersi che la Corte d'appello sia incorsa nel vizio di ultrapetizione contestatole.



in primo luogo, va disattesa l'eccezione di inammissibilità del motivo per aver ricondotto il vizio denunciato alla violazione dell'art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ., perché nel caso in cui il ricorrente lamenti l'omessa pronuncia, da parte dell'impugnata sentenza, in ordine ad un motivo di appello, non è indispensabile - ai fini dell'ammissibilità in ordine al requisito di cui all'art. 366, comma 1, n. 4, cod.proc.civ. - che faccia esplicito riferimento alla ravvisabilità della fattispecie di cui al n. 4 del comma 1 dell'art. 360 cod.proc.civ., con riguardo all'art. 112 cod.proc.civ., ove, come nel caso di specie, risulti comunque soddisfatta l'esigenza di una chiara esposizione delle ragioni per le quali la censura è stata formulata e la stessa, per di più, rechi univoco riferimento alla nullità della decisione derivante dalla relativa omissione, permettendo così di individuare il vizio dedotto e la norma o il principio di diritto che si assume violato (Cass. 01/03/2023, n.6126);

va, poi, ribadito che, potendo legittimamente proporsi nello stesso giudizio, in forma alternativa o subordinata, due o più domande, anche se fra loro concettualmente incompatibili, il giudice che accoglie una di esse non incorre nel vizio d'ultrapetizione, in quanto il rapporto d'alternatività non esclude che ciascuna di tali domande rientri nel *petitum*; dalla sentenza impugnata (p. 3) si evince che Alessandro aveva chiesto, in via subordinata, l'accertamento della morosità relativa all'immobile di Piazza e la risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore nonché la condanna di Pavlo al rilascio dell'immobile di Piazza; pertanto, deve escludersi che la Corte d'appello sia incorsa nel vizio di ultrapetizione contestatole;

il ricorso va rigettato;

data la novità della questione sottoposta allo scrutinio di questa Corte con il primo motivo di ricorso, è disposta la compensazione delle spese del giudizio di cassazione;



si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per porre a carico del ricorrente l'obbligo del pagamento del doppio contributo unificato, se dovuto.

PQM

La Corte rigetta il ricorso, compensa, per le ragioni indicate in motivazione, le spese del giudizio di cassazione.

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

Così deciso nella Camera di Consiglio dell'8/06/2023 dalla Terza sezione civile della Corte di Cassazione.

Il Presidente
Raffaele Frasca

