



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA
Sezione civile unica

in composizione monocratica, in funzione di giudice degli sfratti e delle locazioni, nella persona del Dr. Alessandro PELLEGRINI,
udite le conclusioni formulate;
udita la discussione;
pronuncia la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, **ai sensi dell'art. 429 co. 1° c.p.c.** (trattandosi di processo instaurato in data successiva al 25 Giugno 2008 ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 2, del Decreto Legge 25 Giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 Agosto 2008, n. 133) nel processo di merito di rito delle locazioni,

iscritto a ruolo al

N. [REDACTED] **R.G.A.C.C. (Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi)**

promosso da:

[REDACTED], C.F. [REDACTED],

DIFENSORE: Avv. [REDACTED]

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale [REDACTED] [REDACTED]

PARTE RICORRENTE

contro

[REDACTED],

DIFENSORE: Avv. [REDACTED]

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale [REDACTED]

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: locazioni.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Il G.I.,

RILEVATO CHE:

mediante intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida del 17.10.2012, [REDACTED] - premesso di essere proprietario di un immobile situato in Massa alla [REDACTED] e locato ad uso abitativo alla sig.ra [REDACTED] che quest'ultima è morosa nel pagamento di canoni per Euro 2463,00 oltre Euro 177,55 per consumi non pagati; che la morosità è causa di risoluzione del rapporto - chiede di convalidare lo sfratto per morosità e, in caso di opposizione, di emettere ordinanza provvisoria di rilascio e, nel merito, dichiarare risolto il contratto di locazione per inadempimento della conduttrice, rigettando l'eventuale opposizione; mediante comparsa di costituzione e di risposta del 26.11.2012, la sig.ra [REDACTED] - premesso che l'inadempimento addebitato dal locatore è generico ed

indeterminato; che non vengono individuate le mensilità di canone cui la morosità è riferita; che il contratto di locazione stipulato in data 01/02/2006 è nullo in quanto mai registrato; che in data 17/07/2012 la sig.ra [REDACTED] ha ottenuto la registrazione di un nuovo contratto di locazione della durata di anni 4+4 al canone mensile di Euro 238,60, in applicazione dell'art. 3, comma 8 D.lgs 23/2011; che, a partire dal mese di luglio 2012, la conduttrice ha versato regolarmente il canone mensile; che il mancato pagamento di spese relativo alla fornitura di gas non è riferibile all'immobile di cui la sig.ra [REDACTED] è conduttrice dal momento che il numero di contratto e di matricola contatore sono assolutamente diversi da quelli allegati dal sig. [REDACTED] – chiede (si citano testualmente le parole adoperate nella comparsa di costituzione e di risposta) *"considerato che l'opposizione è fondata su prova scritta, non convalidare l'intimato sfratto per morosità, non concedere l'ordinanza provvisoria di rilascio e rigettare la domanda attrice in quanto nulla/inammissibile/improcedibile sia per l'assoluta genericità ed indeterminatezza dell'inadempimento addebitato alla conduttrice, sia in quanto nullo il contratto di locazione del 2006 su cui è fondata l'intimazione di sfratto e sia perchè, considerato che dal 17.07.2012 è vigente tra le parti un valido contratto di locazione stipulato ex lege D.Lgs 23/11 art. 3 co.8 e che da tale data la conduttrice ha regolarmente versato il canone previsto da tale contratto, nessuna morosità è addebitabile alla signora [REDACTED] neppure per i consumi. In accoglimento della domanda riconvenzionale svolta dalla conduttrice, nel merito voglia il Tribunale: 1) condannare il proprietario a regolarizzare la situazione catastale dell'immobile sito in Massa [REDACTED] procedendo al relativo e corretto frazionamento e, conseguentemente, voglia rideterminare il canone dovuto ex D.Lgs 23/11 in virtù della nuova rendita catastale che verrà attribuita dal catasto al solo piano primo abitato dalla signora [REDACTED]. In via ulteriormente conseguente, si chiede che il tribunale voglia inoltre condannare il locatore a restituire la quota di canone versato in eccedenza dalla conduttrice dal mese di luglio 2012 fino all'effettiva determinazione del corretto canone in base alla reale rendita catastale del solo piano primo del fabbricato. 2) accertare e dichiarare che tra le parti, [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttrice, a far data dal 17.07.2012 è in vigore un contratto di locazione abitativa della durata di 4 anni, rinnovabili ex art. 2 comma 1 L.431/98, al canone annuo di euro 2.863,22 ovvero al canone annuo che sarà rideterminato a seguito del frazionamento del fabbricato e alla rideterminazione della rendita catastale del piano primo come meglio specificato al punto precedente, oltre l'adeguamento, a partire dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici Istat. In merito alle modalità di pagamento del canone, voglia il Tribunale disporre che il canone annuo venga suddiviso in 12 rate mensili anticipate da corrispondersi entro il 10 di ogni mese a mezzo bonifico bancario. Per ogni altra condizione contrattuale disponga il tribunale l'applicazione delle disposizioni del codice civile e della legge n. 431/98. 3) condannare il signor [REDACTED] al rimborso, come per legge previsto, della sua quota parte di quanto anticipato dalla conduttrice a titolo di tasse di registrazione del vecchio e del nuovo contratto di locazione ovvero della somma complessiva di euro 580,00 (ovvero euro 1.161,36/2). 4) considerato che il contratto di locazione del 2006 è nullo, condannare il signor [REDACTED] a restituire alla sig.ra [REDACTED] la somma da questa versata nel febbraio 2006 a titolo di deposito cauzionale pari ad euro 1.060,00 oltre gli interessi legali maturati e maturandi fino all'effettivo pagamento. Il tutto con vittoria di spese di lite";* mediante memoria integrativa autorizzata depositata in data 24.06.2013, la convenuta – premesso che la domanda avversa, essendo formulata in modo assolutamente generico, non consente di comprendere né a quale contratto ci si riferisca né a quali mensilità di canone sia riferita la morosità; che l'intimazione di sfratto è illegittima in quanto riferita ad un contratto di locazione nullo in quanto mai sottoscritto dalle parti o comunque mai registrato; che pertanto nessun canone può essere preteso; che dal 17.07.2012 esiste un

nuovo contratto di locazione valido in relazione al quale la sig.ra [REDACTED] versa il canone regolarmente; che il sig. [REDACTED] ha provveduto spontaneamente a regolarizzare la situazione catastale; che, pertanto, la convenuta intende rinunciare alla domanda riconvenzionale di condanna del proprietario al frazionamento dell'immobile; che la nuova determinazione del canone di locazione è stato indicato in euro 2.019,00 annui pari ad euro 175,75 mensili; che, pertanto, la sig.ra [REDACTED] intende corrispondere dal luglio 2013 il canone mensile di euro 175,75; che le deve essere restituita la metà dell'importo pagato per la tassa di registrazione sia del vecchio contratto sia del nuovo; che le deve essere restituita la somma versata a titolo di deposito cauzionale, maggiorata degli interessi legali – reitera le conclusioni formulate nella comparsa di costituzione e di risposta, con la rinuncia alla domanda riconvenzionale e la specificazione in punto di rideterminazione del canone;

mediante memoria integrativa autorizzata depositata in data 28.06.2013, l'attore solleva eccezione di legittimità costituzionale dell'art. 3, comma 8 d.lgs n. 23/2011 e chiede la sospensione del giudizio ex art. 23, 2° comma l. 1953 n. 87;

mediante memoria conclusiva autorizzata depositata in data 29.10.2014, l'attore - premesso che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 50/2014, ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 3 comma 8 e 9 del D.lgs n. 23/2011; che la conduttrice in data 16.04.2014 ha provveduto a riconsegnare l'immobile; che vengono meno, pertanto, la necessità di una pronuncia relativa alla condanna al rilascio proposta dall'intimante e quella avanzata dalla controparte relativa all'accertamento dell'esistenza tra le parti di un nuovo contratto di locazione; che tra le domande proposte dalla convenuta residuano, pertanto, quella relativa alla restituzione del 50% della somma corrisposta per la registrazione dei contratti di locazione e quella relativa alla restituzione del deposito cauzionale; che, a partire dal 17.07.2012 fino al 16.04.2014, la convenuta non ha versato a titolo di canone la somma di euro 530,00 mensili, bensì il minor importo derivante dall'applicazione della norma di cui all'art. 3 comma 8 D.lgs n. 23/2011; che tale norma è stata dichiarata incostituzionale con sentenza n. 50/2014; che, dopo suddetta dichiarazione, il governo italiano ha emanato una disposizione (l'art. 5, I ter D.L n. 47/2014 introdotto in sede di conversione della L. 80/2014) secondo cui *"sono fatti salvi, fino alla data del 31/12/2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'art. 3, commi 8 e 9, del D.lgs 23/2011"*; che tale disposizione contrasta con l'art. 136 Cost. - chiede (si citano testualmente le parole adoperate nella memoria conclusiva autorizzata) *"previa eventuale rimessione alla Corte Costituzionale della questione di legittimità dell'art. 5, comma 1 del D.L. 28/03/2014 n. 47 introdotto in sede di conversione della L. 23/05/2014 n. 80 e conseguente sospensione del giudizio, Voglia dichiarare cessata la materia del contendere in merito all'azione di rilascio avendo la conduttrice provveduto alla riconsegna dell'immobile locato, ed accertato comunque l'inadempimento della conduttrice per l'esistenza delle morosità indicate in atto di citazione e specificate nelle memorie integrative nonché di quelle successivamente maturate sino all'effettivo rilascio (16/04/2014), Voglia condannarla alle spese del presente giudizio. Voglia respingere ogni avversaria domanda in quanto del tutto infondata in fatto ed in diritto e comunque inammissibile ed in quanto non provata. In ipotesi di accoglimento delle domande proposte dalla convenuta in merito al rimborso di quanto dalla stessa versato a titolo di registrazione dei contratti (nuovo e vecchio) e di restituzione della somma versata a titolo di deposito cauzionale dichiarando, in ogni caso, la compensazione giudiziale delle somme eventualmente dovute dal sig. [REDACTED] alla conduttrice con quelle dalla stessa dovute al sig. [REDACTED] per le morosità maturate, il tutto nei limiti dei corrispondenti importi. Fatta salva autonoma e separata azione per il recupero dei maggiori importi dovuti da parte della conduttrice. Inaccettato il*

contraddittorio su domande nuove e/o diverse rispetto a quello avanzate ex adverso nei primi atti difensivi”;

mediante nota conclusiva del 27.10.2014, la convenuta – premesso di ritenere superflua la questione di legittimità costituzionale sollevata da parte attrice; che la Corte Costituzionale si è già pronunciata sulla questione con sentenza n. 50/2014; che nulla vieta al legislatore di introdurre nuovamente la “norma censurata o comunque una normativa ad hoc mediante un normale iter parlamentare”; che il legislatore ordinario ha inteso prorogare gli effetti del D.lgs 23/11 fino al dicembre 2015; che pertanto i contratti stipulati ex art. 3, comma 8 D.lgs 23/11 restano efficaci – insiste nell'accoglimento delle conclusioni formulate nella memoria integrativa del 24.06.2013;

mediante note difensive autorizzate e precisazione delle conclusioni del 30.05.2016, il sig. ██████████ - premesso che la fondatezza della domanda di sfratto dovrà essere vagliata al solo fine della c.d. soccombenza virtuale per decidere le spese legali; che le morosità in capo alla convenuta, pari complessivamente ad Euro 10.030,50, sono riferite al mancato versamento di tre canoni per Euro 530,00 ciascuno per i mesi di dicembre 2011, gennaio e febbraio 2012 per un totale di Euro 2.120,00, alla differenza pari a Euro 873,00 tra il canone versato dal luglio 2012 a settembre 2012 compresi (avendo la stessa versato Euro 239,00 mensili anziché Euro 530,00, la differenza pari ad Euro 2.719,00 per il canone versato in Euro 239,00 dall'ottobre 2012 al giugno 2013, la differenza pari ad Euro 3.542,50 tra il canone versato di Euro 175,75 e quello statuito nel contratto del 1.02.2006 per il periodo da luglio 2013 all'aprile 2014, mancato versamento del canone nel mese di dicembre 2012 e dell'importo di Euro 246,00 per i consumi idrici – chiede (si citano testualmente le parole adoperate nella memoria conclusiva autorizzata) “*previa eventuale rimessione alla Consulta della questione di legittimità costituzionale del comma 5° dell'art. 13 L. 431/1998 come introdotto dal comma 59 Legge 28/12/2005 nr. 208 per violazione dell'art. 136 Cost. così come argomentato in premessa, e/o comunque previa sospensione del presente giudizio in attesa della pronuncia della Corte Costituzionale circa la legittimità del comma 5° dell'art. 13 L. 431/1998 come introdotto dal comma 59 Legge 28/12/2015 nr. 208, già oggetto di ordinanza di remissione da parte del Tribunale di Roma, Giudice Dottoressa Imposimato, Voglia nel merito dichiarare la cessazione della materia del contendere sull'azione di rilascio dell'immobile proposta dall'attore ██████████, avendo la conduttrice provveduto alla spontanea riconsegna dell'immobile nelle more del giudizio, del pari dichiarando cessata la materia del contendere sulla domanda della conduttrice di regolarizzazione della situazione catastale dell'immobile locato con richiesta di relativo frazionamento e rideterminazione del canone dovuto, avendo il locatore provveduto in corso di causa al richiesto frazionamento e alla regolarizzazione catastale, respingendo tutte le altre domande formulate dalla conduttrice per essere le stesse, oltreché infondate in fatto e in diritto, inammissibili e/o improcedibili alla luce delle pronunce di incostituzionalità di cui alle sentenze nr. 50/2014 e 169/2015 della Corte Costituzionale. Con condanna della convenuta opposta al pagamento delle spese legali del presente giudizio determinate sulla base della soccombenza virtuale dovuta alla sussistenza della morosità così come indicate in atti e/o secondo la quantificazione effettuata dal Tribunale. In ipotesi con eventuale compensazione giudiziale nei limiti della corrispondenza dei rispettivi importi delle somme eventualmente dovute da ██████████ a ██████████. Fatta salva autonoma e separata azione per il recupero degli eventuali maggiori importi dovuti da parte della conduttrice ed inaccettato il contraddittorio su domande nuove e/o diverse rispetto a quelle avanzate ex adverso in comparsa di risposta e nelle memorie integrative”;*

mediante seconde note conclusive del 27.05.2016, la convenuta – premesso che la tardiva registrazione del contratto *de quo* non vale a sanare la nullità né con effetto *ex nunc* né *ex tunc*; che a partire dal luglio 2012 e fino all'aprile 2014 il canone è sempre

stato corrisposto e la quantificazione dello stesso è stata operata dall'Agenzia delle Entrate *ex lege*; che, quanto alle spese per i consumi, nessuna fattura Enel Gas per euro 177,55 è mai pervenuta né presentata per il pagamento dal proprietario e la bolletta GAIA per Euro 246,00 è stata annullata da Gaia – insiste nella richiesta di accertamento della correttezza del nuovo canone e della validità del contratto stipulato ex art. 3 D.lgs 23/11

OSSERVA

- Il contratto di locazione, disciplinato dall'art. 1571 c.c., è un contratto a causa onerosa, a effetti obbligatori e a prestazioni corrispettive;
- per la stipula dei contratti di locazione aventi ad oggetto beni immobili la forma scritta è richiesta a pena di nullità ex art. 1 comma 4 della l. 431/1998;
- la registrazione, obbligatoria a prescindere dall'ammontare del canone pattuito, avviene mediante presentazione di due copie dell'atto all'ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate o mediante una procedura di registrazione telematica che sostituisce la presentazione diretta;
- il termine per la registrazione dei contratti di locazione di beni immobili è di 30 giorni dalla loro sottoscrizione;
- l'art. 1 comma 346 della legge n. 311 del 30/12/2004 (Legge Finanziaria 2005) ha sancito la nullità dei contratti di locazione (o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni), comunque stipulati, se ricorrono i presupposti non sono registrati;
- la giurisprudenza di merito si è mostrata non univoca, bensì altalenante sull'interpretazione della nullità di cui all'art. 1 comma 346 della legge n. 311/2004;
- infatti, talvolta è stata sostenuta la tesi della nullità insanabile del contratto in base alla quale l'art. 1, comma 346 della l. 311/2004 opererebbe sul piano sostanziale, sancendo una nullità ex art. 1418, 1 comma c.c. ricavabile dalla violazione della disposizione tributaria, che ha rango di norma imperativa (Corte d'Appello di Brescia, sentenza n. 682/2012);
- talaltra, la nullità di cui all'art. 1 comma 346 l. 311/2004 è stata interpretata quale inefficacia di un contratto valido ma improduttivo di effetti, individuando nella registrazione (anche tardiva) il realizzarsi di una condizione sospensiva con efficacia *ex tunc* (Trib. Roma 11604/2014);
- la Corte di Cassazione con sentenza n. 16089/2003 aveva statuito che la mancata registrazione del contratto di locazione, non determinasse la nullità del contratto stipulato tra le parti: *"la mancata registrazione del contratto di locazione non determina nullità, in quanto, nonostante l'indubbio risalto dato dalla L. n. 431 del 1998, al profilo fiscale relativo alla registrazione del contratto di locazione, la stessa non è stata tuttavia elevata a requisito di validità del contratto, atteso che si richiede quale requisito di validità del contratto di locazione solo la forma scritta, e non anche la registrazione, sicché un contratto di locazione concluso in forma scritta, ma non registrato, è valido e vincolante"*

per le parti, e può essere fatto valere in giudizio“;

- tale orientamento interpretativo è stato messo in discussione mediante ordinanza interlocutoria n. 37 del 3 gennaio 2014 con la quale la sezione terza ha sollecitato le Sezioni Unite a pronunciarsi in merito al significato da attribuire alla nullità in commento;
- le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno operato un *revirement* nell'orientamento interpretativo relativo al valore della nullità del contratto di locazione non registrato;
- la Cassazione, con la recente pronuncia n. 18213/2015 (S.U.) relativa all'art. 13 comma 1 L. n. 431 del 1998 (che sancisce la nullità di ogni patto volto a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello dal contratto scritto e registrato), dopo aver analizzato la collocazione sistematica del patto coevo nell'ambito dell'istituto della simulazione, individua nella mancata registrazione del contratto di locazione un'ipotesi di nullità virtuale del contratto ex art. 1418 comma 1 c.c. per violazione di norma imperativa;
- pertanto, in conformità con il recentissimo orientamento espresso dalle SS.UU. della Corte di Cassazione, il contratto di locazione stipulato in data 01.02.2006 e non registrato nei termini previsti dalla legge va dichiarato nullo;
- ad una soluzione simile è giunto recentemente anche il Tribunale di Genova, con sent. n. 2850 del 15.10.2015, che ha dichiarato la nullità di un contratto di comodato non registrato;
- è stato pertanto operato un *revirement* rispetto al precedente orientamento seguito sia dallo stesso Tribunale di primo grado (Trib. Genova, sentenza n. 1607/2014), sia dalla Corte di Appello di Genova (App. Genova, sentenza n. 163/2013 e sentenza n. 244/2012), in base al quale il contratto non registrato era considerato inefficace e si riteneva che la registrazione, seppur tardiva, conferisse al contratto efficacia *ex tunc*;
- tale diversa interpretazione della norma ha il proprio fondamento nella sentenza n. 18213/2015 della Corte di Cassazione a SS.UU., della quale il Tribunale di Genova ha dato una lettura estensiva;
- la Cassazione ha riesaminato la questione della nullità del patto, coevo alla stipula del contratto di locazione, contemplante un canone superiore rispetto a quello negoziale registrato;
- tale patto, volto a sostituire l'oggetto apparente (canone fittizio) con quello reale (canone pattuito), contrasta con l'art. 13 comma 1 L. n. 431 del 1998, che ha rango di norma imperativa;
- la Suprema Corte ha concluso che tale patto coevo è nullo ex art. 1418, comma 1 c.c. per violazione di norma imperativa (valido ed efficace è il solo contratto di locazione originario, oggetto di registrazione);



- lo scrivente Giudice ritiene di uniformarsi alla lettura estensiva che il Tribunale di Genova ha dato di tale statuizione, operando un *revirement* rispetto all'orientamento precedente ed anticipando presumibilmente un *revirement* nell'orientamento della Corte di Appello di Genova;
- la registrazione tardiva non sana la nullità, trattandosi di atto idoneo a produrre i propri effetti esclusivamente sul piano fiscale (ma non su quello civilistico);
- la domanda di parte attrice relativa al credito di Euro 2.120,00 per mancato versamento del canone locatizio per i mesi di dicembre 2011, gennaio e febbraio 2012 deve ritenersi infondata dal momento che il contratto del 01.02.2006 deve dichiararsi nullo;
- in data 17.07.2012, a seguito di denuncia all'Agenzia delle Entrate, la sig.ra [REDACTED] ha ottenuto ai sensi dell'art. 3, comma 8 D.lgs 23/2011 la registrazione di un nuovo contratto di locazione;
- l'art. 3 comma 8 D.Lgs n. 23/2011 prevede(va) una disciplina peculiare volta a disciplinare i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, se ricorrendone i presupposti non sono stati registrati;
- il canone annuo è fissato *ex lege* in misura pari al triplo della rendita catastale a far data dalla registrazione, sia essa avvenuta su base volontaria o d'ufficio;
- l'art. 3, commi 8 e 9 del D.lgs n. 23/2011 è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo per eccesso di delega in violazione dell'art. 76 Cost. ad opera della Corte Costituzionale con sentenza n. 50/2014;
- le norme in questione hanno perso efficacia ad effetto immediato *ex tunc*;
- l'art. 5, I ter D.L. n. 47/2014 (introdotto in sede di conversione della legge n. 80/2014) si è premurato di disciplinare la sorte dei contratti che, fino alla sentenza n. 50/2014, erano stati disciplinati secondo quanto disposto dall'art. 3, commi 8 e 9 D.lgs n. 23/2011;
- l'art. 5, I ter D.L. n. 47/2014 ha fatto salvi, fino alla data del 31/12/2015, gli effetti prodottosi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'art. 3, commi 8 e 9 D.Lgs n. 23/2011;
- dal 17.07.2012 al luglio 2013 il contratto di locazione ad uso abitativo in vigore tra le parti prevedeva un canone annuo di Euro 2.863,22;
- dal luglio 2013 alla data del rilascio dell'immobile il canone dovuto, sulla base del medesimo contratto di locazione, ammontava ad Euro 2.019,00 per effetto della rideterminazione della rendita catastale conseguente le operazioni di frazionamento operate nelle more del giudizio dal sig. [REDACTED];
- pertanto la domanda di parte attrice relativa al pagamento della somma risultante dalla differenza tra il canone versato ed il canone pattuito nel contratto nullo del 01.02.2006 è infondata e va pertanto rigettata, essendosi la conduttrice limitata a versare il canone nella misura stabilita *ex lege* nel contratto registrato del 17.07.2012;



- la domanda di parte attrice relativa al pagamento della somma risultante dalla differenza tra il canone versato e quello pattuito nel contratto non registrato del 2006 è infondata dal momento che la conduttrice ha regolarmente versato la somma prevista nel contratto del 17.07.2012;
- la domanda di parte attrice relativa al pagamento della somma risultante dalla differenza tra il canone versato ed il canone pattuito nel contratto nullo del 01.02.2006 è infondata e va pertanto rigettata, essendosi la conduttrice limitata a versare il canone nella misura risultante dalla rideterminazione della rendita catastale del piano primo dell'immobile in questione stabilita *ex lege* nel contratto registrato del 17.07.2012;
- la domanda di parte attrice relativa al mancato versamento del canone per la mensilità di dicembre 2012 deve essere accolta nella misura di Euro 239,00 (canone mensile risultante dal contratto registrato in data 17.07.2012);
- la domanda di parte attrice relativa al pagamento della complessiva somma di Euro 177,55, a saldo delle fatture n. 11042276 del 03/03/2011 di Euro 59,90, n. 11079171 del 09/05/2011 di Euro 34,89, n. 11154079 del 21/11/2011 di Euro 24,65, n. 12005582 del 08/02/2012 di Euro 31,74, n. 12080079 del 07/08/2012 di Euro 26,37, emesse da Enel Rete Gas per la fornitura di acqua dal 15.06.2012 al 30.09.2012 deve essere accolta in quanto dall'estratto conto partite aperte al 14.09.2012 risulta insoluta ed in quanto parte convenuta ha ammesso di non aver provveduto al saldo perché le suddette fatture non le sono mai pervenute ma ha sostenuto di essere disposta al pagamento (se dovuto);
- la domanda di parte attrice relativa al pagamento di Euro 246,00 risultanti dalla bolletta emessa da Gaia S.p.A. per la fornitura dei servizi idrici dal 30.09.2012 al 12.03.2013 deve essere rigettata dal momento che la stessa è stata annullata in quanto emessa per errore;
- l'allegazione di parte attrice dell'estratto conto partite aperte al 01.07.2013, che presenta un insoluto di Euro 146,13, appare irrilevante ai fini della decisione perché in data 12.03.2013 parte convenuta aveva già provveduto alla voltura del contatore a proprio nome;
- la domanda riconvenzionale di parte convenuta relativa al rimborso del 50% delle spese di registrazione del contratto verbale di locazione del 2006 e del nuovo contratto deve essere accolta, essendo previsto *ex lege* che le spese connesse alla registrazione devono essere ripartite in parti uguali tra conduttore e locatore;
- la domanda riconvenzionale di parte convenuta relativa alla restituzione del deposito cauzionale deve essere accolta dal momento che il contratto di locazione stipulato nel 2006 e non registrato è nullo e, in ogni caso, la sig. ████████ ha rilasciato l'appartamento senza che il proprietario abbia avanzato contestazioni in ordine alle condizioni di manutenzione dell'immobile.

Ritenuto che tra le parti sussista soccombenza reciproca, considerato altresì il mutamento di giurisprudenza, sopra esposto, sulle questioni dirimenti, ritenuto pertanto

applicabile l'art. 92 comma secondo c.p.c. (quale eccezione al principio della soccombenza), le spese processuali sono interamente compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Massa, Sezione civile unica, in composizione monocratica, in funzione di giudice degli sfratti e delle locazioni, nella persona del Dr. Alessandro PELLEGRINI, definitivamente pronunciando nel processo in epigrafe, disattesa ogni contraria o diversa domanda, istanza, azione, eccezione, deduzione e difesa, decide quanto segue:

DICHIARA la cessazione della materia del contendere sull'azione di rilascio dell'immobile sito in Massa, [REDACTED] piano primo, proposta da parte ricorrente, avendo la conduttrice provveduto alla riconsegna dello stesso in data 16.04.2014;

DICHIARA la cessazione della materia del contendere sulla domanda proposta da parte convenuta in punto di regolarizzazione della situazione catastale dell'immobile de quo con richiesta di relativo frazionamento e rideterminazione del canone locatizio, avendo l'attore provveduto in tal senso nelle more del giudizio;

DICHIARA TENUTA e per l'effetto CONDANNA parte convenuta al pagamento della somma di Euro 239,00, in parziale accoglimento della domanda di parte attrice relativa al credito maturato per mancato pagamento dei canoni di locazione;

DICHIARA TENUTA e per l'effetto CONDANNA, in accoglimento della domanda di parte attrice, parte convenuta al pagamento di Euro 177,55 per la fornitura dei servizi idrici dal 15.06.2012 al 30.09.2012 effettuata da Enel Rete Gas;

RIGETTA la domanda di parte attrice relativa al pagamento della somma di euro 246,00 a saldo della bolletta emessa da Gaia S.p.A. in data 15.04.2013, poi annullata;

DICHIARA TENUTA e per l'effetto CONDANNA parte attrice a versare a parte convenuta la somma di euro 580,00, in accoglimento della domanda riconvenzionale relativa al rimborso del 50% delle spese di registrazione del contratto di locazione;

CONDANNA parte attrice a versare a parte convenuta la somma pari ad Euro 1.060,00, in accoglimento della domanda riconvenzionale relativa alla restituzione del deposito cauzionale;

DICHIARA le spese processuali interamente compensate tra le parti.

Massa, 30/06/2016

IL GIUDICE MONOCRATICO

Dr. Alessandro PELLEGRINI

IL CANCELLIERE