

Foto. MS. USG

15582 - 21

ORIGINALE



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

LOCAZIONE
ABITATIVA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N.27437/2018

Dott. CHIARA GRAZIOSI - Presidente -

Cron. 15522

Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Rel. Consigliere -

Rep.

Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -

Ud. 16/12/2020

Dott. ANTONELLA PELLECCIA - Consigliere -

PU

Dott. MARILENA GORGONI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 27437-2018 proposto da:

ANTONIETTA, elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avvocato [...], rappresentata e difesa dagli avvocati [...];

- **ricorrente** -

contro

MARIA, VINCENZA, elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avvocato [...], che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati [...];

- **controricorrenti** -

2020 avverso la sentenza n. 2215/2017 della CORTE D'APPELLO di
2475 BOLOGNA, depositata il 22/02/2018;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/12/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CORRADO MISTRI, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione;

udito l'Avvocato _____ per delega;

udito l'Avvocato I _____

FATTI DI CAUSA

Con sentenza n. 8771/16, pubblicata il 26 luglio 2016 – decidendo sull'opposizione proposta da Maria _____ (conduttrice) e Vincenza _____ (garante dell'adempimento delle obbligazioni assunte dalla conduttrice con il contratto di locazione) alla convalida di sfratto per morosità intimato dalla locatrice Antonietta _____, unitamente al d.i. ingiuntivo per canoni scaduti e a scadere, in relazione al contratto stipulato in data 10 marzo 2011 e registrato su iniziativa della parte conduttrice in data 2 marzo 2012 –, il Tribunale di Parma escluse l'applicazione del canone di legge di cui all'art. 3, comma 8, lettera c) del d.lgs. 23/2011, invocata dalle intimete per negare ogni loro inadempimento, risolse il contratto per inadempimento e condannò le convenute al versamento dei canoni non corrisposti.

La Corte di appello di Bologna, con sentenza n. 2215/17, pubblicata il 22 febbraio 2018, riformò la decisione di primo grado, ritenendo applicabile la disciplina di cui ai commi 8, 9 e 10 dell'art. 3 del d.lgs. n. 23 del 2011, sul presupposto che la successiva legge 208 del 2015, preso atto della dichiarata incostituzionalità *in parte qua* del d.lgs. n. 23 del 2011, aveva comunque assoggettato alla disciplina di favore per il conduttore i contratti non registrati entro sessanta giorni dalla entrata in vigore del predetto decreto legislativo.

In particolare, secondo la Corte di appello, l'art. 1, comma 59, della legge n. 208 del 2015, nel sostituire il comma 5 dell'art. 13 della legge

n. 431 del 1998 (prevedendo, con disposizione sfuggita alle censure di costituzionalità secondo la sentenza n. 87 del 2017 della Consulta, che *«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»*), a differenza delle precedenti disposizioni, non avrebbe *«comportato alcuna sanatoria della nullità dei contratti di locazione conseguente alla omessa registrazione, ma solo predeterminato, nella misura del triplo della rendita catastale, il danno sofferto dal locatore conseguente alla occupazione abusiva dell'immobile in base a contratto non registrato e quindi nullo»*. Questa disciplina avrebbe dovuto essere applicata alle *«situazioni di fatto venutesi a creare in base agli effetti delle precedenti disposizioni dichiarate incostituzionali»*. Secondo la Corte di merito, il contratto in questione – non essendo stato registrato entro 60 gg. dall'entrata in vigore del d. lgs. n. 23 del 2011 – sarebbe stato nullo per difetto di registrazione e sarebbe stato soggetto alla disciplina di cui all'art. 1, comma 59, della legge n. 208 del 2015, con la conseguenza che la conduttrice, avendo occupato l'immobile in base a tale contratto, sarebbe stata tenuta al pagamento di un'indennità di occupazione pari al triplo della rendita catastale, dall'entrata in vigore del più volte richiamato decreto legislativo fino al 16 luglio 2015.

Pertanto, in accoglimento dell'appello e dichiarata cessata la materia del contendere in relazione alla domanda di rilascio

dell'immobile oggetto della locazione (ormai rilasciato in data 24 aprile 2015), in riforma dell'impugnata sentenza, rigettò la domanda della locatrice e compensò per intero tra le parti le spese di quel grado.

La locatrice, Antonietta , ha proposto ricorso basato su un unico motivo di censura.

Maria e Vincenza hanno resistito con controricorso, illustrato da memoria depositata prima della camera di consiglio del 10 dicembre 2019.

Con O.I. n. 3559/20 della Sezione VI-3, la causa è stata rinviata alla pubblica udienza.

Il P.G. ha depositato conclusioni scritte.

Prima della fissata pubblica udienza, sia la ricorrente che le controricorrenti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo si denuncia, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 3, commi 8, 9 e 10, d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, dell'art. 5, comma 1-ter, della legge n. 80 del 2014, dell'art. 1, comma 59, della legge n. 208 del 2015, dell'art. 13, comma 5, della legge n. 431 del 1998 nonché dell'art. 136 Cost..

1.1. In particolare, ad avviso della ricorrente, la Corte territoriale, con la sentenza impugnata in questa sede, avrebbe violato l'art. 136 Cost., avendo ritenuto applicabili alla fattispecie all'esame i commi 8, 9 e 10 dell'art. 3 del d.lgs. n. 23 del 2011 e l'art. 5, comma 1-ter, della legge n. n. 80 del 2014 che, essendo già stati dichiarati incostituzionali (rispettivamente con le sentenze n. 50 del 2014 e n. 169 del 2015 della Corte Costituzionale), non avrebbero potuto trovare applicazione alla controversia all'esame.

Sempre secondo la ricorrente, la Corte territoriale avrebbe, altresì, violato l'art. 1, comma 59, della legge n. 208 del 2015, in quanto avrebbe ritenuto applicabile la norma appena richiamata al caso di

specie, che ha ad oggetto un contratto di locazione dichiarato risolto in primo grado per grave inadempimento di parte conduttrice; tale disposizione, a parere della ricorrente, troverebbe infatti applicazione soltanto nei casi di occupazione abusiva del bene locato in ragione della nullità del contratto per difetto di registrazione (ai sensi dei commi 8, 9 e 10 dell'art. 3 del d.lgs. n. 23 del 2011) per le sole fattispecie consolidate prima della declaratoria di incostituzionalità dei predetti commi dell'art. 3 appena menzionato.

1.2. Le controricorrenti sostengono, invece, l'inammissibilità del ricorso in quanto, a loro avviso, la Corte di merito, diversamente da quanto assume la ricorrente, non avrebbe applicato alla fattispecie le disposizioni di cui all'art. 3, commi 8, 9 e 10, del d.lgs. n. 23 del 2011, e all'art. 5, comma 1-ter, del d.lgs. n. 47 del 2014, dichiarate incostituzionali, bensì l'art. 1, comma 59, della legge n. 208 del 2015, ritenendo che la situazione di fatto costituisse presupposto per l'applicabilità di tale legge.

1.3. Premesso in fatto che il contratto di locazione in questione è stato sottoscritto in data 10 marzo 2011, successivamente è stato registrato in data 2 marzo 2012, e che l'intimazione di sfratto per morosità è stata notificata dall'attuale ricorrente il 18 settembre 2014, ritiene il Collegio che il motivo in scrutinio vada accolto in base alle considerazioni che seguono.

1.4 Sul tema degli effetti sananti della registrazione tardiva del contratto sono intervenute le Sezioni Unite di questa Corte che, con la pronuncia del 9 ottobre 2017, n. 23601, hanno affermato che il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente *ab origine* l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1 comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può

comunque produrre i suoi effetti con decorrenza *ex tunc*, atteso che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" all'obbligo di registrazione.

E' stato pure precisato da questa Corte che «tale registrazione rimessa all'iniziativa di entrambe le parti, locatore e conduttore, sana il contratto, con decorrenza ex tunc degli effetti giuridici del medesimo, giacché una soluzione diversa si risolverebbe in una inaccettabile "novazione del contratto originario (indirettamente) per factum principis", inficiando la "disciplina legale della durata del contratto" ... La registrazione provoca un effetto sanante ex tunc, retroagendo alla data di conclusione del negozio, considerata l'evidente anomalia della vicenda, che diacronicamente alterna una fase di piena validità ed efficacia del rapporto ad una in cui subentra la totale invalidità ed inefficacia proprie della disciplina della nullità e la stabilizzazione definitiva degli effetti del contratto che può dare l'efficacia sanante retroattiva» (v. Cass. 20/12/2019, n. 34156).

La controversia all'esame non rientra nell'ambito applicativo dell'art. 1, comma 59, della legge n. 208 del 2015, su cui è intervenuta la Corte Costituzionale con la sentenza n. 87 del 2017, che ha precisato che il novellato art. 13 comma 5 della legge n. 431/1998 non ha ripristinato né ridefinito la durata dei contratti locativi non registrati, ma si è occupato degli effetti non contrattuali del rapporto di fatto, predeterminando forfettariamente il danno patito dal locatore e/o la misura dell'indennizzo dovuto dal conduttore, in ragione della occupazione illegittima del bene locato, provocata dalla nullità del contratto e, dunque, dall'assenza di suoi effetti *ab origine*.

Ed invero va considerato che la tardiva registrazione del contratto operata dalla parte conduttrice, è stata, da questa Corte (Cass. 09/10/2017, n. 23601), ritenuta consentita.

Avendo, quindi, la registrazione tardiva effetto sanante *ex tunc*, che retroagisce al momento della conclusione del contratto, contrariamente a quanto affermato dalla Corte territoriale, non trova nella specie applicazione dell'art. 1, comma 59, della legge n. 208 del 2015, come interpretato dalla decisione n. 87 del 2017 della Corte costituzionale, evidenziandosi, peraltro, che, come accertato dai giudici di merito, il contratto in parola è stato stipulato in data 10 marzo 2011, prima dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 23 del 2011, e registrato il 2 marzo 2012, mentre l'intimazione di sfratto per morosità, come è pacifico tra le parti, è stata intimata in data 18 settembre 2014, successivamente, quindi, alla registrazione del contratto ed alla pubblicazione della sentenza della Corte Costituzione al n. 50 del 2014 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 23 del 2011.

Tale conclusione è in linea con gli arresti di questa Corte 24/09/2019, n. 23637, 20/12/2018, n. 32934 e 2/03/2018, n. 4921 e con la sentenza delle S.U. 9/10/2017, n. 23601.

2. Il ricorso deve essere, pertanto, accolto; la sentenza impugnata va cassata e la causa va rinviata, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Bologna, in diversa composizione.

3. Stante l'accoglimento del ricorso, va dato atto della insussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

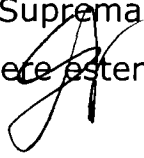
P.Q.M.



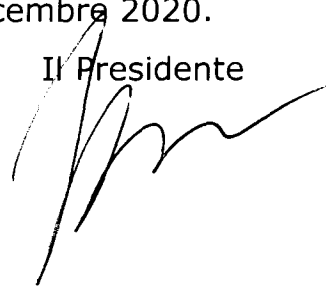
La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Bologna in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 16 dicembre 2020.

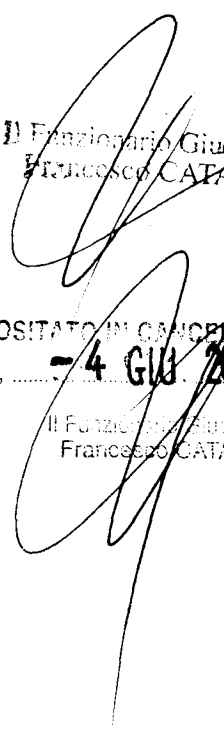
Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, **4 GIU 2021**

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA