



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI ROMA
- SEZIONE SETTIMA CIVILE -

così composta :

Dott.ssa [REDACTED] - Presidente
Dott.ssa [REDACTED] - Consigliere
Dott. [REDACTED] - Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta a numero R.G. 129/2015 posta in deliberazione all'udienza collegiale del 6 aprile 2022 e vertente

TRA

[REDACTED] nata a Terni il 12/05/1954 e residente in Roma [REDACTED]
(cod. fisc. [REDACTED]) rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] e presso il medesimo elettivamente domiciliato in Roma [REDACTED]
[REDACTED],

- Appellante -



E

██████████ nato a Genova il 16/10/1975 (C.F. ██████████), elettivamente domiciliato presso e nello studio dell'Avv. ██████████ sito in Roma, ██████████ dal quale è rappresentato e difeso unitamente e disgiuntamente all'Avv. ██████████ in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

- Appellata -

CONCLUSIONI

Il Procuratore di parte appellante rassegnava le seguenti conclusioni: *“Si chiede pertanto alla Corte di Appello di accertare che nel caso di specie, dato il dolo posto in essere dal Marchese, al contratto sottoscritto tra ██████████ e ██████████ in data 6 Gennaio 2012 non si applicava la normativa di cui al D.Lgs. 23/2011 di cui ai commi 8 e 9 dell'Art. 3 ne' quella in sanatoria di cui al nuovo Art. 13 L. 431/98, ne' altra sopravvenuta, come invece scritto nella sentenza impugnata, ma solo la normativa in materia di contratto di locazione transitorio steso tra le parti senza espressione del motivo di transitorietà, e quindi con solo esclusiva riconduzione del contratto medesimo alla durata di quattro anni più quattro, con il canone convenuto, nel caso di specie € 950,00 al mese, e non quello ribassato ex Dlgs 23/2011, canone convenuto che la signora Marinacci potrà così recuperare in distinto giudizio, anche monitorio”.*

Il Procuratore di parte appellata rassegnava le seguenti conclusioni: *“In via preliminare, per i motivi tutti esposti in premesso, accertare e dichiarare l'assoluta inammissibilità dell'appello spiegato dalla Sig.ra ██████████ e, per l'effetto confermare integralmente la sentenza n. 13568/2014 emessa dal Tribunale Ordinario di Roma in data 11/06/2014 ed oggetto della odierna impugnazione; In via principale nel merito, accertare e dichiarare, per i motivi tutti dedotti in premesso, e particolarmente in aderenza all'orientamento di questa Corte di Appello circa la nullità assoluta ed insanabile del contratto di locazione intercorso inter partes, l'assoluta*



infondatezza, sia in fatto che in diritto, dei motivi di appello posti alla base della richiesta di revisione della sentenza n. 13568/2014 emessa dal Tribunale Ordinario di Roma in data 11/06/2014 ed oggetto della odierna impugnazione. Con vittoria di spese, competenze, diritti ed onorari di causa”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

1. [REDACTED] impugnava la sentenza n. 13568/2014 dell'11/06/2014 del Tribunale di Roma con cui veniva respinta la sua domanda di risoluzione del contratto di locazione stipulato con [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile di sua proprietà, sito in Roma in [REDACTED].

2. Nel giudizio di primo grado l'appellante deduceva il mancato rilascio per finita locazione di detto immobile da parte di [REDACTED], di cui chiedeva la restituzione oltre al risarcimento del danno da lite temeraria commisurato ai canoni persi da luglio 2012, per un valore di € 950,00 al mese.

3. L'appellante contesta la decisione di primo grado in quanto *“la sentenza, con la sua motivazione, viola il disposto dell'art. 112 c.p.c., in quanto il Giudice, seppure non esplicitamente nel dispositivo, si pronuncia, in un giudizio di finita-locazione, sulla misura del canone, e, commettendo anche e in ogni caso, illogicità manifesta, e violazione dei principi espressi dagli artt. 115 e seguenti del Codice di rito”.*

Evidenziava altresì che il giudice di primo grado, pur ammettendo la prova sul raggio posto in essere dal Marchese per impedire alla Marinacci la registrazione del contratto, aveva poi immotivatamente escluso di porre tale prova a fondamento della propria decisione.

4. Si costituiva in giudizio l'appellata eccependo preliminarmente l'inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342, comma 1, n. 1 e n. 2 c.p.c.



Nel merito deduceva l'infondatezza dell'appello richiamando il disposto di cui agli artt. 8, l. n. 392/1978, 10, d.p.r. n. 131/1986, e della risoluzione n. 52/2002 dell'Agenzia delle Entrate.

Concludeva chiedendo pertanto il rigetto dell'appello con vittoria delle spese di lite.

5.Precisate le conclusioni all'udienza del 6/04/2022, tenutasi con modalità scritta ex art. 221 D.L. n. 34/2020 convertito nella l.n.77/2020, la causa veniva trattenuta in decisione.

6.Parte appellata ha preliminarmente eccepito l'inammissibilità dell'appello ai sensi dell'articolo 342 c.p.c. in ragione della sua indeterminatezza.

L'eccezione è infondata.

Invero, ai fini della specificità dei motivi d'appello richiesta dall'art. 342 c.p.c., è sufficiente una chiara esposizione delle doglianze rivolte alla pronuncia impugnata, senza necessità di proporre un progetto alternativo di sentenza, sicché l'appellante il quale lamenti l'erronea ricostruzione dei fatti da parte del giudice di primo grado può limitarsi a chiedere al giudice di appello di valutare "ex novo" le prove già raccolte e sottoporre le argomentazioni già svolte nel processo di primo grado (Cfr. Cass., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 40560 del 17/12/2021).

7.Occorre preliminarmente ricostruire i fatti di causa.

7.1.In data 6/01/2012, [REDACTED] e [REDACTED] stipulavano un contratto di locazione dell'immobile sito in Roma, località Infernetto, [REDACTED].

7.2.Il contratto veniva stipulato per iscritto tra le parti come contratto ad uso abitativo e a tempo determinato di 1 anno, con decorrenza a far data dal 1/01/2012 fino al 31/12/12, al canone annuo di € 11. 400, 00.

7.3.In data 26/07/2012 [REDACTED], dopo aver denunciato l'omessa registrazione del contratto da parte della locatrice, provvedeva a chiederne egli stesso la registrazione presso l'ufficio



dell'Agenzia delle Entrate di Acilia, dove il contratto, una volta registrato, veniva rubricato con il numero 7614, serie 3.

7.4. In data 4/09/2012, il suddetto ufficio comunicava alle parti con lettera raccomandata con avviso di ricevimento che, per effetto di tale registrazione tardiva, a far data dal 26/07/2012 l'originario contratto di locazione veniva sostituito da un nuovo contratto di locazione ad uso abitativo della durata di 4 anni, rinnovabili per ulteriori 4 anni, ad un canone annuo pari ad € 3.641, 01, ovvero pari al triplo della rendita catastale dell'immobile locato.

7.5. In data 30/11/2012, [REDACTED] provvedeva al pagamento di € 224, 60 a titolo di imposta di registro dovuta per il periodo di tempo ricompreso dal 1/01/2012 al 25/07/2012.

7.6. In data 18/01/2013, a seguito di dette vicende, [REDACTED] intimava ad [REDACTED] lo sfratto per finita locazione alla data del 31/12/2012 e, nel contempo, lo citava in giudizio di fronte al Tribunale di Roma per la convalida dello sfratto.

8. L'appellante censura la sentenza di primo grado nella parte in quanto *“con la sua motivazione, viola il disposto dell'Art. 112 C.p.c., in quanto il Giudice, seppure non esplicitamente nel dispositivo, si pronuncia, in un giudizio di finita-locazione, sulla misura del canone ...”*.

Inoltre, rilevava di aver provato, al contrario di quanto ritenuto in sentenza, di non dover rispondere delle conseguenze derivanti dalla tardiva registrazione del contratto di locazione.

9. L'appello è infondato e deve essere respinto.

10. Deve innanzitutto osservarsi che l'appellante non ha provato di essere stata esonerata dall'obbligo di registrazione del contratto di locazione oggetto di giudizio essendo insufficiente il richiamo ad un presunto accordo verbale.

Comunque l'attore è tenuto a provare documentalmente l'esistenza di patti aggiunti o contrari al contenuto di un documento (artt. 2722 c.c. e 1, ult. co., l. n. 431/1998).



Tale prova non è stata fornita.

Quindi, in assenza di una diversa pattuizione scritta, entrambe le parti continuavano a rimanere vincolate in solido alla registrazione del detto contratto ai sensi degli artt. 8, l. n. 392/1978, 10, d.p.r. n. 131/1986, senza che perciò la locatrice, a seguito della tardiva registrazione del contratto in parola, avvenuta più precisamente il 26.07.2012 - su iniziativa del conduttore -, potesse ritenere ancora valide le originarie condizioni contrattuali, trovando applicazione nel caso di specie le sanzioni di cui all'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 23/2011.

11. Comunque, nel contratto di locazione stipulato la “transitorietà” doveva essere identificata attraverso *“una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto – i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto”* (art. 2, co. 4, D.M. 30.12.2002).

Tale pattuizione, invece, non era presente nel contratto di locazione ad uso abitativo concluso dalle parti, con la conseguenza che, in applicazione del successivo comma 5, il contratto stipulato dalle parti, sia pure per la durata di 1 anno, doveva essere ricondotto alla durata previsto dall'art. 2, co. 1, della l. n. 431/1998.

Correttamente, pertanto, si legge nella sentenza che *“per quanto sopra il contratto va ricondotto nell'alveo di un ordinario contratto di locazione ad uso abitativo con durata quadriennale (4+4)”*.

Conseguentemente il Tribunale ha applicato, per l'accertamento della durata del contratto, e dunque della sua “transitorietà”, l'art. 2, comm. 4 e 5, del D.M. 30/12/2002, nel rispetto di una lettura in combinato disposto degli artt. 5 e 4, co. 2, della l. n. 431/1998.

Ciò in quanto, l'ammissibilità della stipulazione di un contratto di locazione ad uso transitorio di durata inferiore a quella minima stabilita in via ordinaria non è incondizionata, in quanto *“ai fini di un valido ed efficace contratto locativo di natura transitoria occorre la sussistenza delle seguenti condizioni:*



- 1) la previsione di una specifica clausola contrattuale che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore;
- 2) l'allegazione, al contratto, di un'apposita documentazione atta a provare la suddetta esigenza;
- 3) la conferma, da parte dei contraenti, del permanere di essa, tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine" (Cfr., Corte di Cassazione, sez. civ. III, 20 febbraio 2014, n. 4075).

Infatti, sempre come precisato dalla Corte di Cassazione "o ricorrono tali condizioni e si soddisfano le dette modalità, volte a giustificare obbiettivamente la deroga alla disciplina ordinaria oppure, quali che siano le cause del mancato soddisfacimento dei presupposti contemplati, il contratto locativo non può avere una durata inferiore a quella ordinaria con l'ulteriore conseguenza che, in difetto di prova dei requisiti richiesti, va ricondotto nell'alveo dei contratti di cui all'art. 2 commi 2 e 3 legge n.431/98" (Cfr., Corte di Cassazione, sez. civ. III, 20 febbraio 2014, n. 4075).

La stipula di un contratto di locazione transitorio è consentito ricorrendo i presupposti di legge.

12.Dunque, non avendo l'odierna appellante provveduto alla stipulazione di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria nelle forme di legge omettendone peraltro la tempestiva registrazione deve ritenersi che il contratto di locazione stipulato tra le parti e relativo all'immobile sito in Roma, [REDACTED] abbia durata quadriennale.

13.Per quanto concerne la misura del canone si legge nella sentenza impugnata che : *"Alla registrazione tardiva sono conseguiti gli effetti derivanti dal d. n.23/2011 nei limiti temporali di applicazione scaturenti dal d.47/2014 che li ha fatti salvi — pur a seguito della dichiarazione di incostituzionalità della normativa (sent. C.Cost. n.50/2014) — sino al 31.12.2015"*.

Dunque il Tribunale correttamente ha riconosciuto l'applicabilità della normativa sino a che la stessa ha avuto efficacia.



14. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo sulla base della legge 27/2012 e articoli 1-11 DM 55/14 in relazione al valore della causa e precisamente: € 1.080, 00 per la fase di studio della controversia, € 877, 00 per la fase introduttiva del giudizio ed € 1.820, 00 per la fase decisionale per un compenso tabellare finale ex art. 4, comma 5, di € 5.532,00 oltre a spese generali, iva e cpa come per legge.

15. La parte impugnante resta, altresì, tenuta ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* D.P.R. 115/12 al versamento dell'ulteriore somma pari all'ammontare del contributo unificato dovuto.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Roma, VII Sezione civile, pronunciando nella causa tra le parti in epigrafe meglio indicate così provvede:

1. Rigetta l'appello proposto avverso la sentenza n. 129/2015 emessa dal Tribunale di Roma;
2. Condanna l'appellante a rifondere all'appellata le spese di lite che si liquidano in complessivi € 5.532,00 oltre a spese generali, iva e cpa come per legge;
3. Dichiara la parte appellante tenuta al versamento dell'ulteriore somma pari all'ammontare del contributo unificato dovuto.

Roma il 12/05/2022 .

Il Consigliere relatore
firmato digitalmente da

[Redacted Signature]

La Presidente
firmata digitalmente da

[Redacted Signature]

