

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI FIRENZE
II Sezione Civile
SENTENZA

(*omissis*) – MOTIVI DELLA DECISIONE – Il contratto di locazione inter partes (che reca la sottoscrizione anche della locatrice, v. copia prodotta da parte attrice) è stato sottoposto a registrazione il 1° maggio 2008.

Il contratto di locazione stipulato secondo il “tipo” disciplinato dall'art. 2 c. 1 l. 431/98 prevede come sua decorrenza iniziale il 15 ottobre 2006 ed indica come canone la misura di 900,00 (e non 950,00) euro per mese.

E' vero che nella scheda contrattuale non è indicato l'indirizzo dell'unità immobiliare oggetto di locazione, ma solo la sua consistenza (appartamento composto da una terrazza coperta, una cucina, 1 bagno, 3 camere da letto) e tuttavia è evidente che essa è quella effettivamente concessa in godimento ed usata quale abitazione dal conduttore (che non contesta di abitare l'appartamento di via della Chiesa n.9 in Firenze).

Non sussiste, quindi, la nullità denunciata dalla conduttrice per inesistenza o indeterminazione dell'oggetto o per difetto di forma scritta.

La registrazione del contratto maggio 2008 è avvenuta sicuramente oltre i termini previsti ordinariamente dalla legge fiscale (in genere 30 giorni dalla conclusione del contratto), ma anche prima dell'inizio di questo procedimento (notifica dell'atto di intimazione caduta nel luglio del 2008).

La morosità dedotta (e non contestata) in questo procedimento è relativa alle mensilità successive al marzo 2008.

Sostiene la convenuta che la tardiva registrazione del contratto di locazione non vale ad eliminare la ragione di invalidità (nullità) della locazione medesima così come sanzionata dall'art. 2 comma 346 della L. n. 311 del 2004 (legge finanziaria 2005), secondo cui “*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*”.

È intervenuta tra le parti sentenza (del 19 marzo 2009, non ancora irrevocabile) che ha definito in ordine alla risoluzione dello stesso contratto di locazione (ma con riferimento all'inadempimento dedotto per il mancato pagamento dei canoni da agosto 2007 a gennaio 2008 compreso).

A quel procedimento (n. 2414 del 2008 r.g. Tribunale di Firenze) hanno fatto riferimento entrambe le parti.

Con la sentenza che lo ha definito, il giudice ha respinto la domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore ed ha condannato la conduttrice al pagamento dei canoni maturati da agosto 2007 a gennaio 2008 compreso. Non vi è quindi alcuna sovrapposizione di possibili giudicati contrastanti tra quanto già deciso e quanto qui, ora, si tratta di decidere.

La reiezione della domanda risolutiva è stata motivata nella sentenza appena citata sul rilievo che la registrazione del contratto locazione - cui è collegata la previsione di nullità dell'art. 1 c. 346 l. n. 311 del 2004 - costituisce condizione di efficacia (tra le parti) e che quindi fino a quando l'obbligo di registrazione non è adempiuto, il contratto è tamquam non esset e pertanto non è configurabile neppure l'obbligazione che in esso trova (troverebbe) titolo. Poiché - continua la pronuncia - l'inadempimento dedotto si riferiva per tutto a periodo anteriore alla registrazione esso non è integrato. Una volta intervenuta la registrazione - continua quella sentenza - l'efficacia del contratto decorre *ex tunc* (al momento della stipula) e sono perciò dovuti i canoni (il corrispettivo) maturati fin dalla data di conclusione del contratto. Di qui la condanna al pagamento della somma di euro 5.400,00 per i canoni da agosto a gennaio compreso del 2008.

Nel caso che è sottoposto a questo giudizio, la problematica conseguente alla citata previsione della legge finanziaria ha un rilievo marginale.

Infatti prevedendosi semplicemente che sono "nulli" i contratti non registrati senza alcuna indicazione circa la tempestività o meno dell'adempimento tributario, la piana lettura della norma consente di affermare che se il contratto è registrato non è "nullo" e quindi è valido.

Poiché già al momento della notificazione dell'intimazione di sfratto in questo procedimento la convenuta era morosa nel pagamento di più mensilità successive alla registrazione (maggio 2008), il suo inadempimento sia al momento della domanda era grave e risolutorio ex art. 5 l. n. 392 del 1978 è fondata la domanda di risoluzione introdotta con l'intimazione di sfratto e contestuale richiesta di convalida.

Questo, lo si ripete, anche nel caso in cui si ritenesse che la previsione dell'art. 1 c. 346 l.f. 2005, sancirebbe una nullità elevando la norma tributaria al rango di norma imperativa la cui violazione determina la nullità del negozio ex art. 1418 cod. civ.

È noto tuttavia che la giurisprudenza di merito che appare prevalente (da ultimo anche Tribunale Reggio Emilia 5 marzo 2009 diligentemente prodotta da parte attrice) è nel senso che la disposizione in parola sia da intendere come apposizione di una *condicio iuris* per l'efficacia del contratto e quindi tendenzialmente il suo avveramento (la registrazione) determina effetti retroattivi al momento della conclusione del negozio (art. 1360 c.c.).

Il giudice delle leggi (v. ordd. 389 del 2008, 420 del 2007) finora interpellato ha negato l'ammissibilità delle questioni sollevate rispetto alle norme costituzionali di riferimento (artt. 3, 24, 41 Cost.) rilevando per lo più la carenza nelle ordinanze di rimessione.

Anche questo giudice aderisce alla interpretazione che considera la registrazione condizione di efficacia e non ragione di validità ab origine del contratto (e come tale non sanabile).

Agli argomenti posti a sostegno di tale conclusione (incoerenza di una ragione di nullità che incide necessariamente "dopo" la formazione del vincolo negoziale in sé lecito, incoerenza nel collegare la nullità per violazione di norma imperativa a comportamento omissivo dei contraenti (entrambe le parti possono registrare il contratto) successivo alla creazione del vincolo; incoerenza di uno spazio temporale di "invalidità" inevitabile tra la conclusione del vincolo e successiva registrazione; incoerenza di un sistema in cui la validità del contratto può dipendere da fatto di terzo (nel caso in cui ad esempio alla registrazione si giunga per attività di accertamento tributario) si può aggiungere forse quello seguente ulteriore, che seppure - lo si ammette - non decisivo, corrobora la conclusione secondo cui la registrazione del contratto di locazione, opera come condizione

perché il contratto produca i suoi effetti retroattivamente.

Si nota, infatti che l'art. 10 del c.d. "Statuto del contribuente" (l. n. 212 del 2000) nel definire ambito di tutela dell'affidamento e buona fede del contribuente, stabilisce nell'ultimo inciso del c. 3 che *le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto*. La disposizione ha campo di applicazione volutamente generale ed amplissimo. D'altro canto all'art. 1 della stessa legge sotto la rubrica "Principi Generali" si legge che *"Le disposizioni della presente legge, in attuazione degli articoli, 3, 23, 53 e 97 della Costituzione, costituiscono principi generali dell'ordinamento tributario e possono essere derogate o modificate solo espressamente e mai da leggi speciali"*.

Ovviamente, non assunto tale disposizione di legge ordinaria rango costituzionale, valgono i generali principi di successione di legge nel tempo e tuttavia non può notarsi che l'unitarietà e (si spera) coerenza dell'ordinamento impone interpretazione quanto più adeguata possibile ad evitare aporie e contraddizioni. Si vuol dire cioè che deve preferirsi l'interpretazione del comma 346 art. 1 legge finanziaria (che non abroga espressamente il divieto far conseguire la nullità "del contratto" per la (sola) violazione di norma di carattere tributario (obbligo di registrazione) nel senso che il legislatore ha detto più di quanto volesse in realtà e cioè di consentire perché gli effetti del contratto si producano con l'adempimento dell'onere di registrazione e non piuttosto sanzionare la nullità *ab origine* (e come tale non sanabile) del vincolo negoziale.

In definitiva, quindi, nel caso di specie va dichiarato risolto il contratto di locazione per inadempimento del conduttore all'obbligo di pagamento del canone (mesi da marzo in poi) convenuto e dovuto in forza di contratto valido ed efficace. E dunque difettano anche gli elementi costitutivi del diritto del conduttore alla riconduzione del "rapporto di fatto" a locazione agevolata. (*omissi*)

il Giudice
Alfonso Florio