

Civile Sent. Sez. 3 Num. 23637 Anno 2019

Presidente: GRAZIOSI CHIARA

Relatore: GORGONI MARILENA

Data pubblicazione: 24/09/2019

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## SENTENZA

•  
•  
sul ricorso iscritto al n. 5738-2017 R.G. proposto da:

2019  
1165 CEDDIA CHRISTIAN, rappresentato e difeso dall'Avv. Claudio Ivo Gabriele, con domicilio in Roma presso la Cancelleria della Corte di Cassazione;

- ricorrente -



EDIL PORTA ROMANA DI ROTILIO ERCOLE E C. S.A.S., in persona dell'amministratore Ercole Rotilio, rappresentata e difesa dal Prof. Avv. Stefano Recchioni, con domicilio eletto in Roma presso lo Studio legale di ques'ultimo, Corso Trieste, n. 37

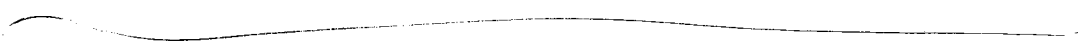
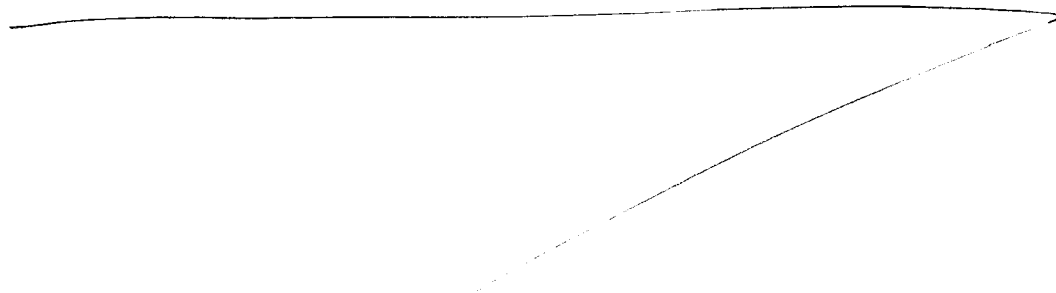
- controricorrente-

avverso la sentenza n. 1189/15 della Corte d'Appello di L'Aquila, depositata il 26/11/2015

Udita la relazione svolta nella Pubblica Udienza dal Consigliere Marilena Gorgoni

Udite le conclusioni del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Carmelo Sgroi, che ha chiesto in via principale l'improcedibilità del ricorso, in subordine il rigetto

Udito l'Avv. Fabio Foci (delega) per Christian Ceddia



## FATTI DI CAUSA

Christian Ceddia ricorre, formulando due motivi, per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di L'Aquila, n. 1189/2015 del 26/11/2015, notificata il 23/12/2015.

Resiste con controricorso Edil Porta Romana.

Christian Ceddia veniva condannato dal Tribunale di L'Aquila, con sentenza n. 574/2014, al rilascio dell'immobile ottenuto in locazione dalla società Edil Porta Romana ed al pagamento di euro 11.962,28 per le differenze dovute a titolo di canone di locazione fino ad aprile 2012, al pagamento dei canoni locatizi relativi al periodo maggio 2012-aprile 2013 nonché al pagamento dei canoni successivi fino all'effettivo rilascio del bene ed al rimborso delle spese di lite a favore di Edil Porta Romana.

Il giudice respingeva l'eccezione di nullità formulata dall'attuale ricorrente per essere stato il contratto registrato dalla società locatrice solo per il 2010 e non anche per le due annualità successive, quando alla registrazione aveva provveduto egli stesso, e rigettava la richiesta di applicare il meccanismo sostitutivo previsto dall'art. 3, commi 8 e 9 del d.lgs. 431/2011, n. 23, a mente del quale, ove il locatore non abbia provveduto alla registrazione del contratto, il canone viene determinato dall'Agenzia delle entrate nella misura pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, in forza della pronuncia di incostituzionalità di tale previsione normativa (sent. n. 50/2014). La disciplina applicabile veniva rinvenuta nell'art. 1, comma 346, della l. 311/2044 che sanziona con la nullità il contratto solo nel caso di mancata registrazione e non anche in quello di registrazione tardiva.

In sede di gravame, Christian Ceddia imputava al Tribunale di aver omesso di considerare che: a) per gli anni 2011 e 2012 la società locatrice aveva proceduto a registrare il contratto solo dopo la registrazione effettuata per sua iniziativa e che, quindi, per tali annualità il canone di locazione da corrispondere doveva intendersi quello ridotto stabilito dall'Agenzia delle entrate che egli aveva regolarmente corrisposto; b) che il dl 47/14, convertito nella l. n. 80/2014 con l'aggiunta del comma 1 *ter*, aveva fatto salvi fino al 31/12/2015 gli effetti

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

prodotti sui rapporti giuridici sorti in forza dei contratti registrati in applicazione dell'art. 3 del d.lgs. 23/2011 colpito da incostituzionalità.

In ogni caso, egli adduceva che la risoluzione per inadempimento del contratto non avrebbe potuto essere pronunciata nel caso di specie, in considerazione dell'assenza di un inadempimento che gli fosse imputabile, avendo egli improntato il proprio comportamento al disposto normativo all'epoca dei fatti vigente. Riteneva, infine, errata la condanna alla rifusione delle spese, proprio per tale ragione.

In via riconvenzionale, chiedeva che la società locatrice fosse condannata alla restituzione delle somme risultanti dalla differenza tra quanto percepito e quanto avrebbe avuto diritto di percepire in applicazione dell'art. 3 del d.lgs. n. 23/2011.

Edil Porta Romana eccepiva che, in assenza della forma scritta, il contratto stipulato per esigenze abitative transitorie si era convertito in un contratto di locazione abitativa ordinaria, di durata quadriennale, regolarmente e tempestivamente registrato per la prima volta nel 2009 e non necessitante di registrazioni ulteriori.

La Corte d'Appello, con la sentenza oggetto dell'odierna impugnazione, respingeva il gravame e confermava la decisione di prime cure, perché conveniva circa l'irrilevanza delle registrazioni tardive di contratti, per giunta, verbali e dei conseguenti provvedimenti di determinazione sostitutiva del canone adottati a seguito delle registrazioni effettuate dal conduttore negli anni 2011 e 2012, stante la incostituzionalità della normativa di riferimento.

Rilevava che la nullità del contratto per mancata registrazione, essendo governata dal principio di tassatività e di tipicità, non poteva essere estesa in via interpretativa alla diversa ipotesi della registrazione tardiva, sprovvista di sanzione civilistica. Il fatto che la registrazione del contratto da parte della società locatrice avesse fatto seguito alla registrazione eseguita dal conduttore, stante la dichiarazione di incostituzionalità dell'art. 3 del d.lgs. 23/2011 ed anche dell'art. 5, comma 1 *ter* del dl n. 47/2014 (Corte Cost. n. 165/2015, che aveva salvaguardato gli effetti prodotti dal primo, non giustificava una conclusione diversa da quella adottata: il giudice avrebbe dovuto applicare l'art. 5, comma

1 *ter* del dl n. 47/2014, in quanto vigente al momento della decisione; essendo tale norma venuta meno per sopravvenuta dichiarazione di incostituzionalità la pronuncia impugnata andava comunque confermata.

Quanto alla non imputabilità dell'inadempimento il giudice *a quo* rilevava che, oltre al venir meno con effetti retroattivi della disciplina sulla scorta della quale l'odierna ricorrente aveva rideterminato la misura dei canoni locatizi, in assenza di prova contraria, l'inadempimento non aveva riguardato solo il pagamento dei canoni in misura ridotta durante la fase di vigenza della normativa raggiunta dalla pronuncia di incostituzionalità, ma anche il periodo successivo, traducendosi, in seguito, a partire dall'aprile 2003 nel mancato pagamento del canone.

Respingeva l'eccezione della società conduttrice relativa alla pretesa conversione del contratto di locazione per esigenze abitative transitorie in contratto di locazione quadriennale non solo perché infondata, ma anche perché introdotta per la prima volta in appello.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 13, comma 5, della l. n. 431/1998, modificato dalla l. 208/2015 (legge di stabilità 2016) e ne invoca, per ragioni di economia processuale, l'applicazione.

Il ragionamento del ricorrente è che la norma invocata, che confermava che il canone dovuto dai conduttori, in applicazione delle norme raggiunte da incostituzionalità, nel periodo compreso tra l'entrata in vigore del d.lgs. n. 23/2011 e il 16 luglio 2015, era pari al triplo della rendita catastale dell'immobile locato, entrata in vigore dopo la pronuncia della Corte d'Appello, imporrebbe di considerare che il suo inadempimento non era stato imputabile o che non poteva legittimare la risoluzione alla data di proposizione dello sfratto per morosità perché a quella data non risultava inadempiente e che, in ogni caso, l'inadempimento non era solutoramente rilevante.

Al fine di sostenere la propria richiesta il ricorrente richiama l'art. 345 c.p.c. che, occupandosi delle domande nuove che potevano essere inizialmente

proposte, indirettamente confermerebbe la possibilità di proporre le domande che legittimano l'impugnazione per un motivo sopravvenuto, e l'art. 336 c.p.c. , in forza del quale la riforma con sentenza passata in giudicato e la cassazione di una precedente pronuncia estendono i loro effetti agli atti dipendenti dalla sentenza riformata, e avrebbe il pregio, accogliendo il ricorso, di evitare all'interessato il promovimento di un nuovo giudizio avente il solo scopo di rimuovere gli effetti di una sentenza passata in giudicato.

2. Con il secondo motivo, ai sensi dell'art. 360, comma 1, nn. 3 e 5, c.p.c., il ricorrente deduce che la sentenza gravata, facendo malgoverno degli artt. 1218, 1453 e 1455 c.c., avrebbe dedotto l'inefficacia dei provvedimenti dell'Agenzia delle entrate, la rilevanza colposa del suo inadempimento e la giustificazione della condanna alla rifusione delle spese legali, perché la norma dichiarata incostituzionale avrebbe prodotto effetti limitati nel tempo, omettendo di considerare che la disciplina sulla scorta della quale aveva pagato i canoni in misura ridotta era stata prorogata fino al dicembre 2015 e quindi per tutta la durata del rapporto.

3. Prima di esaminare i motivi di ricorso, deve essere affrontata la eccezione di inammissibilità per tardività sollevata dalla società controricorrente.

La tesi è che la sentenza impugnata, essendo stata inviata dalla cancelleria della Corte d'Appello in forma integrale alle parti costituite, fosse conoscibile "già a far data dal giorno stesso, o al più da quello successivo" (p. 5 del controricorso), con conseguente decorrenza del termine breve ex art. 325 c.p.c., attesa l'equipollenza della perfetta conoscenza alla notifica di cui all'art. 326 c.p.c.

L'eccezione non merita accoglimento.

Queste le ragioni.

La notificazione della sentenza, ai fini del decorso del termine impugnatorio, non ammette equipollenti.

Oltre che nel caso in cui sia diversamente disposto (valga come esempio l'art. 348 *bis* c.p.c.), la regola enunciata non trova applicazione allorché la parte acquisisca conoscenza legale della sentenza con un atto che abbia come fine esclusivo quello dell'impugnazione.

Rispondono, secondo la giurisprudenza di questa Corte, a tale *ratio* le seguenti ipotesi:

- a) per il notificante, la notificazione della sentenza compiuta alla controparte, ai sensi dell'art. 326 c.p.c. e la notificazione della citazione per la revocazione di una sentenza di appello;
- b) la notificazione di una impugnazione inammissibile od improcedibile;
- c) la notifica di un regolamento preventivo di giurisdizione;
- d) la proposizione di una istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza d'appello, ex art. 373 c.p.c., per il proponente;
- e) la data della riassunzione dopo che il giudice originariamente adito abbia declinato la propria "giurisdizione in favore di un altro giudice", per il riassumente.

Se ne conclude che la comunicazione integrale della sentenza da parte della cancelleria non è una "notificazione" nel senso anzidetto, non è affatto "un atto non ad altro destinato, che a provocare l'impugnazione" (Cass. 26/02/2019, n.5495), ma è un atto che permette al destinatario di acquisire la legale scienza dell'avvenuto deposito. Di conseguenza, non è idoneo a far decorrere il termine breve di cui all'art. 325 c.p.c.

4. Nondimeno, il ricorso è improcedibile, atteso il mancato rispetto degli oneri imposti dall'art. 369, comma 2, c.p.c.

Come lo stesso ricorrente riconosce espressamente, la sentenza gli è stata notificata il 23/12/2015. Egli tuttavia si è limitato a produrre copia autentica della medesima senza la relata di notificazione in copia cartacea, del relativo messaggio PEC e delle ricevute di accettazione e consegna – documenti tutti da corredare di asseverazione di conformità all'originale – né tali documenti sono stati rinvenuti nel fascicolo di controparte o nel fascicolo d'ufficio acquisito su istanza di parte.

La previsione, di cui al comma 2, n. 2, dell'art. 369 c.p.c., dell'onere di deposito a pena di improcedibilità dei documenti suddetti è funzionale al riscontro da parte di questa Corte regolatrice – a tutela dell'esigenza pubblicistica del rispetto del vincolo della cosa giudicata formale – della tempestività dell'esercizio del diritto di impugnazione, il quale, una volta

avvenuta la notificazione della sentenza, è esercitabile soltanto con l'osservanza del cosiddetto termine breve.

Peraltro, la cosiddetta prova di resistenza — in applicazione della quale "il ricorso per cassazione deve egualmente ritenersi procedibile ove risulti, dallo stesso, che la sua notificazione si è perfezionata, dal lato del ricorrente, entro il sessantesimo giorno dalla pubblicazione della sentenza, poiché il collegamento tra la data di pubblicazione della sentenza (indicata nel ricorso) e quella della notificazione del ricorso (emergente dalla relata di notificazione dello stesso) assicura comunque lo scopo, cui tende la prescrizione normativa, di consentire al giudice dell'impugnazione, sin dal momento del deposito del ricorso, di accertarne la tempestività in relazione al termine di cui all'art. 325, secondo comma, cod. proc. civ." (Cass. 10/07/2013, n. 17066) — dà esito negativo: il ricorso risulta notificato il 22/12/2016 e la sentenza è stata pubblicata in data 26/11/2015.

6. Nonostante l'improcedibilità del ricorso, a questa Corte è consentito di pronunciare d'ufficio, ai sensi dell'art. 363 c.p.c., comma 3, ancorché senza alcun effetto sul provvedimento oggetto di ricorso per cassazione, una regola di giudizio idonea a servire come criterio di decisione per la soluzione di casi analoghi o simili.

A norma dell'art. 363 c.p.c., comma 3, (in tema di "principio di diritto nell'interesse della legge", nel testo risultante per effetto del D.lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, art. 4), il principio di diritto può essere pronunciato anche d'ufficio se la Corte ritiene che la questione sostanzialmente dibattuta nel ricorso sia di particolare importanza. Il legislatore ha manifestato, infatti, il chiaro intento di rafforzare e qualificare la funzione di legittimità e lo scopo di nomofilachia, a prescindere dalla tutela dello *ius litigatoris*: intento che resterebbe ovviamente frustrato se la Corte non fosse investita esclusivamente di ricorsi che meritino e rendano necessario il suo intervento.

Sebbene il tenore testuale dell'art. 363, comma 3, c.p.c. faccia riferimento solo al ricorso dichiarato inammissibile e non anche a quello dichiarato improcedibile, non vi sono ragioni per le quali la Corte di Cassazione non possa procedere all'enunciazione d'ufficio del principio di diritto in tutti i casi nei quali



il processo si esaurisca in rito per qualsivoglia motivo (ad es. Cass. 21/03/2007 n. 11682 ha applicato la norma in caso di improcedibilità, Cass., Sez. Un. 28/12/2007, n. 27187 ha pronunciato un principio di diritto in caso di regolamento di giurisdizione e Cass., Sez. Un., 12/05/2008 n. 11657 in caso di regolamento di competenza; di recente, Cass., Sez. Un., 24/09/2018, n.22438 ha formulato un principio di diritto nell'interesse della legge anche se a seguito di intervenuta rinunzia del ricorso).

7. Nel caso di specie la questione di particolare rilevanza è la richiesta, avanzata in forza della categoria logica di cui all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., di applicazione dello *ius superveniens* rappresentato dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 13, comma 5, come sostituito dalla L. 28 dicembre 2015, n. 208, art. 59 (sopravvenuta alla pubblicazione della sentenza impugnata), a mente del quale "per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui al D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, art. 3, commi 8 e 9, prorogati dal D.L. 28 marzo 2014, n. 47, art. 5, comma 1-ter, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 23 del 2011, al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato del D.lgs. n. 23 del 2011, art. 3, comma 8, 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".

La pretesa è infondata.

La ragione è da rinvenirsi nella sentenza n. 87 del 13/04/2017 della Consulta, pronunciatasi, su richiesta del Tribunale di Roma, sulla verifica di costituzionalità, in riferimento ai parametri di cui agli artt. 136 e 3 della Costituzione, della disposizione di cui al comma 59 dell'art. 1 della legge n. 208 del 2015, per "l'elusione del giudicato (sostanziale)" di cui alla sentenza n. 50 del 2014, in quanto reiterativa del contenuto precettivo della norma di cui all'art. 3, comma 8, lettera c), del d.lgs. n. 23 del 2011, quanto all'importo del canone annuo dovuto, ed idonea a consentire ai conduttori beneficiari "degli effetti" delle disposizioni incostituzionali di continuare a beneficiarne *sine die*, creando

una sorta di "zona franca" dagli effetti delle declaratorie di incostituzionalità sopra nominate, [...] cogenti e vincolanti per il resto della platea dei destinatari.

Si tratta del terzo intervento della Consulta succedutosi nell'intervallo temporale di un triennio sull'assetto normativo dei contratti locativi inizialmente non registrati e registrati tardivamente per iniziativa dei conduttori, incentivati dall'art. 3, commi 8 e 9, d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, che — al fine di favorire l'emersione dell'evasione fiscale dei redditi derivanti dai contratti di locazione — riservava loro un trattamento di deciso favore in cambio della disponibilità ad assumere un ruolo attivo nel contrasto al fenomeno delle locazioni in nero.

Alla dichiarazione di incostituzionalità per eccesso di delega dell'art. 3, commi 8 e 9 d.lgs. 14/03/2011, n. 23 (Corte Cost. 14/03/2014, n. 50), era seguita la declaratoria di incostituzionalità dell'art. 5, comma 1-ter, d.l. 28 marzo 2014, n. 73, con cui il legislatore aveva fatto fronte alla situazione venutasi a determinare quando i conduttori che, avvalendosi del regime agevolato, avevano pagato il canone in misura ridotta rispetto a quella pattuita, si erano trovati a subire la richiesta di pagamento delle differenze da parte dei locatori (Corte cost., 16/07/2015, n. 169); con l'ultimo intervento il Giudice delle Leggi ha salvato dall'incostituzionalità l'art. 1, comma 59, l. 28 dicembre 2015, n. 208, rifluito nel nuovo art. 13, comma 5, l. 9 dicembre 1998, n. 431, ritenendo che esso non riaffermasse gli effetti della norma dichiarata incostituzionale né che ne ripetesse pedissequamente la disciplina, bensì determinasse legislativamente e forfettariamente l'entità della richiesta che i locatori potevano avanzare nei confronti dei conduttori — di quei conduttori che, dopo avere registrato il contratto, avessero pagato il canone nella misura determinata dalla disposizione poi dichiarata illegittima — (Corte Cost. n. 87/2017, cit.).

Per quanto qui interessa, la legge dichiarata incostituzionale aveva attribuito alla tardiva registrazione l'effetto di sanare il contratto di locazione non registrato, determinando durata e corrispettivo di esso e tale effetto non era reiterabile dalla nuova legge, appunto, per via del vincolo derivante dal giudicato costituzionale.

La nuova legge, tuttavia, secondo la Consulta, ha rinunciato a disporre tale effetto, limitandosi a dettare il criterio di quantificazione dell'indennità che,

attesa la nullità del contratto di locazione ed in presenza di un'occupazione di fatto, era dovuta al locatore secondo i principi dell'arricchimento senza causa. Sulla premessa che l'entità del canone predeterminato *ex lege* dal legislatore con l'intervento dichiarato incostituzionale corrispondesse all'indennità dovuta dal conduttore in ragione dell'occupazione di fatto dell'immobile, la Consulta ha ritenuto che la norma in discussione — confermando la nullità del contratto — regolasse del rapporto in questione unicamente "le implicazioni indennitarie, in termini di occupazione *sine titulo*".

Ciò troverebbe conferma secondo il giudice delle leggi nel tenore letterale dell' art. 13, comma 5, l. 9 dicembre 1998, n. 431, che parla di "conduttori" e si riferisce all'importo "del canone di locazione ovvero dell'indennità di occupazione": la congiunzione disgiuntiva 'ovvero' avrebbe un significato specificativo e non alternativo.

In altri termini, la Corte Costituzionale ha concluso che il novellato art. 5 comma 13 della l. 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*.

Tale interpretazione costituzionalmente orientata della norma invocata dal ricorrente esclude, come già ha avuto modo di statuire questa Corte regolatrice in un caso analogo (Cass. 02/03/2018, n. 4921), che la sua applicazione produca gli effetti pretesi dal ricorrente.

Nel caso di specie non si discute infatti della nullità del contratto, ma della sua risoluzione per inadempimento dell'obbligazione di pagamento dei canoni di locazione determinati secondo le pattuizioni convenute, attesa la illegittimità costituzionale delle norme che avevano consentito al conduttore di determinare il canone in misura pari al triplo della rendita catastale dell'immobile e atteso il fatto che la tardiva registrazione del contratto da parte del locatore, benché tardiva e, come in questo caso, successiva a quella già realizzata dal conduttore, è stata, da questa Corte (Cass. 09/10/2017, n. 23601), ritenuta consentita in

base alle norme tributarie e le è stata riconosciuta la produzione di un effetto sanante (per adempimento) retroattivo del contratto altrimenti nullo.

Pertanto, ai sensi dell'art. 363 c.p.c., comma 3, va enunciato il seguente principio di diritto: "l'avvenuta registrazione tardiva del contratto, a prescindere dal fatto che abbia avuto luogo dopo quella già realizzata dal conduttore, ha sanato con effetto retroattivo il contratto, e la sopravvenuta illegittimità costituzionale della disciplina sulla scorta della quale il conduttore aveva corrisposto il canone nella misura ridotta ha reso quest'ultimo inadempiente, con la conseguente impossibilità di qualificare la pretesa esercitata nei suoi confronti dal locatore alla stregua di una indennità per occupazione *sine titulo*, di ammontare forfettariamente e normativamente predeterminato".

8. Ne consegue l'improcedibilità del ricorso.

9. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

10. Si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 *quater*, introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17.

### **PQM**

La Corte dichiara improcedibile il ricorso.

Condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese in favore della controricorrente, liquidandole in euro 2.100,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater* del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso articolo 13.

Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 22/05/2019.

^ f