

Corte d'Appello di Palermo - Sezione II civile – Sentenza 16 febbraio 2018 n. 327

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI PALERMO

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dai sigg.ri Magistrati dr. Daniela Pellingra Presidente

dr. Rita Paola Terramagra Consigliere

dr. Virginia Marletta Consigliere rel.

riunito in camera di consiglio ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1701 dell'anno 2015 del Ruolo Generale degli Affari civili contenziosi vertente

TRA

VE.AN. (...), nata (...), con il patrocinio dell'avv. RI.MA. e con elezione di domicilio in VIA (...) 90100 PALERMO, presso il medesimo difensore

parte appellante

CONTRO

DE.SA. (...), nata (...), con il patrocinio dell'avv. PI.CA., con elezione di domicilio in VIA (...) 90100 PALERMO presso il medesimo difensore

parte appellata

OGGETTO: Cessazione del contratto di locazione alla scadenza, uso abitativo

RAGIONI DELLA DECISIONE IN FATTO E IN DIRITTO

Sa.De. intimava a An.Ve. sfratto per morosità, avanti al Tribunale di Palermo, lamentando il mancato pagamento dei canoni di locazione dal mese di agosto 2013 fino alla data dello sfratto (luglio 2014), in base a un contratto di locazione dell'appartamento sito in Palermo, Via (...) piano rialzato, di durata annuale, per il canone mensile di Euro 400,00, contestualmente, citava l'intimato a comparire avanti al Tribunale per la convalida e i provvedimenti conseguenti. Il Ve., costituitosi, si opponeva allo sfratto, chiedeva in via riconvenzionale la risoluzione del rapporto di locazione per fatto ascrivibile al locatore, in subordine dichiararsi la nullità del contratto, in quanto non era mai stato registrato, la conseguente improcedibilità dell'intimazione di sfratto; deduceva che il contratto era stato formulato come transitorio e di durata annuale, ma che, in realtà, non vi erano esigenze transitorie e la locazione aveva carattere di stabilità, poiché il conduttore ivi risiedeva per motivi di

lavoro, con la conseguenza che il rapporto era soggetto alla disciplina del c.d. equo canone, che il canone pattuito risultava superiore alla misura legale ricavabile dall'applicazione delle norme inderogabili della L. 392/78, e che egli non era affatto moroso, avendo già corrisposto somme dei maggiori di quelle dovute a titolo di canone. Chiedeva, quindi, la restituzione delle somme pagate a titolo di locazione indebitamente riscosse dall'intimante per la nullità del rapporto locativo, in subordine la restituzione delle somme a suo dire corrisposte in eccedenza rispetto al canone legale e inderogabile risultante dalle norme imperative della richiamata legge, del deposito cauzionale a suo tempo versato pari a Euro 1.032,91, nonché la condanna del De. al risarcimento del danno per il temporaneo distacco dell'energia elettrica.

Con sentenza n. 3443/2015 del 10 giugno 2015, il Tribunale accoglieva la domanda principale e dichiarava risolto il contratto di locazione inter partes, per inadempimento all'obbligo di pagare i canoni del conduttore, condannando il Ve. a pagare i canoni scaduti, oltre le spese per utenze di gas fino alla data di offerta banco judicis si delle chiavi dell'unità abitativa; condannava il ricorrente restituire il deposito cauzionale con interessi legali e anatocistici, dalla domanda giudiziale e rigettava tutte le altre domande.

In motivazione il Tribunale, dato atto che il rapporto locativo era sorto con contratto del gennaio 1998, quindi ancora nel vigore della L. 392/78, e soggiaceva quindi alla disciplina dell'articolo 26 che escludeva dall'applicazione delle norme sull'equo canone le locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore - abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio, rilevava che il contratto aveva originariamente natura transitoria, come dimostrato dalla durata annuale e dalla formulazione dell'articolo 4, in forza del quale veniva fatto espresso divieto al conduttore di trasferire la residenza presso lo stesso appartamento; sanciva pertanto, la infondatezza, o comunque la totale carenza di prova, della prospettazione difensiva del Ve., secondo il quale la sottoposizione alla disciplina transitoria era, in realtà, finalizzata a eludere l'applicazione delle norme sull'equo canone. Puntualizzava, poi, che la mancata registrazione del contratto non era causa di nullità, in quanto la norma che prevedeva tale patologia contrattuale, cioè l'articolo 1 comma 346 L. 311/04, poteva trovare applicazione solo ai contratti stipulati successivamente alla sua entrata in vigore. Evidenziava che bene locato era stato offerto in riconsegna alla prima udienza della fase sommaria, mediante offerta banco iudicis delle chiavi dello stesso e che il rifiuto opposto dal De. era del tutto ingiustificato, sicché i canoni erano dovuti solo sino a tale data.

Avverso la suddetta sentenza proponeva appello il Ve., al quale resisteva il De..

All'udienza del 16 gennaio 2018 la causa veniva posta in decisione.

Con il primo motivo, l'appellante si duole dell'errore in cui sarebbe incorso il Tribunale, laddove non ha ritenuto soggetta alla disciplina dell'articolo 26 L. 392 del 78, e alle norme sull'equo canone (articoli 11-24 stessa legge) la locazione de qua, violando, tra l'altro, anche gli articoli 79 e 80, laddove ha poi negato, in particolare, che la locazione abbia avuto sin dall'inizio la funzione di soddisfare esigenze abitative stabili del conduttore per motivi di lavoro e che il locatore abbia imposto la natura transitoria dell'abitazione, nel contratto, al solo scopo di sottrarsi alle norme dell'equo canone; assume, per conseguenza, che il contratto sarebbe sorto sin dall'origine per una durata quadriennale rinnovabile e per un canone da determinare applicando gli articoli 12-24 L. 392/78, essendo tale legge ancora vigente e pienamente applicabile a tale rapporto in quanto sotto nel suo vigore. L'appellante, poi, evidenzia di essere un collega di lavoro del locatore, il quale, dunque, aveva ben nota la sua necessità di abitare l'immobile per esigenze di lavoro dopo la separazione dalla moglie e quindi di risiedere nella città di Palermo. L'applicazione, dunque, delle norme sull'equo canone, comporta l'applicazione del regime consono alla tipologia abitativa

effettive originaria, cioè la locazione primaria abitativa, e, quindi, l'obbligo di restituzione delle somme pagate in eccedenza, con conseguente inesistenza della morosità, essendo le somme dovute per canoni non pagati ben inferiori a quanto dovuto da parte del locatore, quale indebito percepito in eccedenza sul canone legale.

Tale motivo di appello non ha fondamento.

Secondo quanto costantemente affermato dalla giurisprudenza "In materia di locazioni di immobili urbani disciplinate dalla legge n. 392 del 1978, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva, costituita dalla utilizzazione dell'immobile per esigenze abitative stabili e primarie, e la realtà apparente, consistente nella stipulazione di una locazione per uso diverso da quello abitativo (nella specie per uso ufficio), possa assumere rilevanza giuridica è necessario che sussistano gli estremi della simulazione relativa, configurabile nel caso in cui risulti solo formale la volontà delle parti di concludere una locazione per uso ufficio e sia dimostrata la volontà di entrambe di concludere il contratto dissimulato, potendo la relativa prova essere offerta anche per testimoni e per presunzioni, data l'illiceità della clausola simulata. Pertanto, l'intento del solo conduttore di adibire l'immobile ad uso abitativo, in contrasto con la destinazione stabilita dal contratto, resta circoscritto entro i confini di una irrilevante riserva mentale; l'eventuale dimostrazione che il locatore era a conoscenza della finalità locativa concretamente perseguita dal conduttore non può sostituire il consenso del medesimo alla stipula del negozio dissimulato, ma costituisce soltanto un elemento utilizzabile dal Giudice di merito allo scopo di accertare, in relazione alle circostanze del caso concreto, la simulazione del contratto di locazione apparente e la conclusione del contratto dissimulato (Cass. 17.1.2007 n. 969; conf. Tra le molte Cass. 17.1.2003)".

In sostanza l'ipotesi di stipula di una locazione transitoria che non risponde a realtà perché il conduttore adibisce o ha adibito l'immobile ad abitazione stabile e primaria, ovvero ad abitazione stabile per motivi di lavoro, rientra nella tematica della simulazione; il conduttore che pretende di applicare le norme sulla locazione primaria (quanto a durata quadriennale ed equo canone) deve provare la simulazione, dunque la circostanza che il locatore, al momento della stipula della locazione, fosse a conoscenza della esigenza abitativa effettiva "primaria" del conduttore o aveva riconosciuto questa esigenza, oppure l'accordo simulatorio.

Nel caso in oggetto, considerato che la durata annuale e la preclusione di cui all'articolo 4 del contratto (il divieto di trasferire nell'immobile de polarizza la residenza primaria del conduttore) militano nel senso sicuro della natura transitoria che le parti hanno voluto imprimere alla locazione in oggetto, la prova della consapevolezza del locatore dell'esigenza abitativa stabile e altresì della effettiva destinazione dell'appartamento ad abitazione stabile del Vertano, anche soltanto per motivi di lavoro, è mancata del tutto. Come ha notato correttamente il primo Giudice, gli elementi offerti in via presuntiva dall'appellante sono del tutto insufficienti, poiché il rapporto di colleganza tra le parti del contratto non è sufficiente a ingenerare una consapevolezza certa, da parte del locatore, della effettiva esigenza e destinazione che del l'appartamento farà può avrebbe fatto o faceva il conduttore. Di contro, non solo sussistano indizi in senso contrario, (e la clausola all'articolo 4 è un indizio importante nel senso che il locatore non era in condizioni di conoscere l'effettiva destinazione), ma anche la mancata volturazione a nome del Vetrario del dell'utenza elettrica costituisce un indizio nel senso della transitorietà dell'abitazione. In tutti i casi, le prove orali esperite nel corso di questo giudizio di appello non hanno dato alcun supporto alle tesi difensive dell'appellante.

Dovendosi quindi considerare transitoria la locazione inter partes oggetto di questo giudizio, ne deriva l'infondatezza della pretesa di sottoporre tale locazione alla disciplina dell'equo canone di cui agli articoli 12-24 L. 392/78.

Con il secondo motivo l'appellante lamenta che il Giudice abbia disatteso la sua tesi secondo la quale la mancata registrazione del contratto ha comportato l'assoluto nullità dello stesso, con conseguente obbligo di restituzione di tutti canoni pagati, in quanto traenti causa d un contratto, nullo, poiché che la registrazione tardiva effettuate dopo 15 anni dalla sua stipula non sana, comunque, la natura indebita dei pagamenti effettuati negli anni precedenti la registrazione.

Anche tale motivo non ha fondamento.

La Suprema Corte ha definitivamente stabilito il principio secondo il quale "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. (Cass. SS.UU. 9.10-2017 n. 23601).

Come dedotto è riconosciuto dallo stesso appellante, la locazione in oggetto è stata registrata è sottoposta quindi a tassazione il 20 novembre 2014.

Con il terzo motivo, l'appellante si vuole anche della eccessività della condanna alle spese.

Tale motivo è fondato alla luce del calcolo aritmetico dei compensi di cui al DM 55/29014, per la fascia di valore dichiarato, e va accolto, dovendosi ritenere che il compenso liquidato dal primo Giudice è vistosamente sproporzionato rispetto al valore e alla difficoltà del giudizio.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano in complessivi Euro 4.200,00 di cui Euro 4.000,00 per compensi ed Euro 200,00 per spese, oltre oneri forfetari, CPA e IVA.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, sentiti i Procuratori delle parti:

1) in parziale riforma della sentenza n. 3443/2015, pronunciata dal Tribunale di Palermo in data 1.6.2015, appellata da Ve.An. nei confronti di De.Sa., condanna Ve.An. al pagamento, in favore del ricorrente, delle spese del primo grado di giudizio che liquida in complessivi Euro 3.500,00, di cui Euro 3.300,00 per compensi ed Euro 200,00 per spese, oltre accessori

2) conferma, per il resto, l'impugnata sentenza;

3) condanna l'appellante al pagamento, in favore dell'appellato, al pagamento delle spese legali del presente grado di giudizio che liquida in complessivi Euro 4.200,00, oltre oneri forfetari, CPA e IVA

4) indica in giorni 60 il termine per il deposito della motivazione;

Così deciso in Palermo il 16 gennaio 2017.

Depositata in Cancelleria il 16 febbraio 2018.