

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice della seconda sezione civile del Tribunale di Udine, dott. Francesco Venier, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 comma 1 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 4911/12 del R.A.C.C. in data 1 ottobre 2012, iniziata con atto di intimazione e citazione per la convalida notificato in data 7 giugno 2012 (Cron. n° 1606 Uff. Giud. della alla sezione distaccata di Palmanova del Tribunale di Udine) ed inizialmente iscritto al n° 3330/12 del R.A.C.C. in data 25 giugno 2012

d a

- **A** , con il procuratore e domiciliatario avvocato per procura speciale a margine dell'intimazione di sfratto e contestuale citazione per la convalida,

a t t o r e – i n t i m a n t e

c o n t r o

- **B**, con il procuratore e domiciliatario avvocato per procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta,

c o n v e n u t o

avente per oggetto: risoluzione del contratto di locazione per inadempimento – uso abitativo –1.44.021,

Letti gli atti di causa;

viste le conclusioni delle parti, come precisate a verbale all'odierna udienza e da aversi qui per integralmente riportate;

letto l'art. 429 comma 1 c.p.c., come sostituito dall'art. 53 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

o s s e r v a

A , proprietario di un appartamento arredato sito in via a, concesso in locazione a B con contratto di data 1.9.2005, ha intimato al conduttore lo sfratto per il mancato pagamento dei canoni di locazione maturati dal gennaio 2007 a maggio 2012, ammontanti a complessivi € 27.223,05 e di spese condominiali per € 1.769,82.

L'intimato si è opposto alla convalida, eccependo che alla prima scadenza quadriennale, la rinnovazione non era stata registrata, sicché il contratto era nullo ai sensi dell'art. 1 comma 346 della legge 30.12.2004, n. 311 e che, avendo il conduttore subito un infortunio sul lavoro il 3.10.2005, le parti avevano pattuito che dal gennaio 2010 il canone sarebbe stato di € 200,00 mensili, somma che, al pari dei canoni maturati in precedenza, era stata sempre versata in contanti al locatore.

Nell'udienza di convalida il locatore ha dato atto che dopo il mese di gennaio 2007, erano stati versati dal conduttore € 5.760,00 e, atteso che l'eccezione del convenuto di insussistenza della morosità non era fondata su prova scritta, è stato ordinato a B di rilasciare l'immobile locato.

Nella presente fase di merito, il locatore ha chiesto che il contratto venga dichiarato risolto per inadempimento del conduttore e che questi venga condannato al pagamento dei canoni e degli oneri accessori maturati fino alla data del rilascio, avvenuto il 15.2.2013.

Il conduttore ha eccepito la nullità della proroga (*rectius*: rinnovo) del contratto di locazione alla prima scadenza quadriennale per omesso pagamento dell'imposta di registro, ai sensi dell'art. 1 comma 346 della legge finanziaria del 2005.

	Tale norma prevede, in effetti, che <i>“i contratti di locazione, o che comunque</i>	
	<i>costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro</i>	
	<i>porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non</i>	
	<i>sono registrati”</i> .	
	La nullità è correlata alla omessa “registrazione” del contratto, che <i>“consiste</i>	
	<i>nella annotazione in apposito registro dell'atto o della denuncia e, in man-</i>	
	<i>canza, della richiesta di registrazione con l'indicazione del numero progres-</i>	
	<i>sivo annuale, della data della registrazione, del nome del richiedente, della</i>	
	<i>natura dell'atto, delle parti e delle somme riscosse”</i> (art. 16 comma 3 d.P.R.	
	26.4.1986 n. 131), non anche al mancato adempimento della obbligazione	
	tributaria connessa alla registrazione e, dunque, neppure al mancato versa-	
	mento delle rate in cui l'imposta può venire suddivisa o dell'imposta dovuta	
	in caso di proroga o rinnovazione del contratto (l'art. 17 comma 3 del d.P.R.	
	131 del 1986 stabilisce che <i>“per i contratti di locazione e sublocazione di</i>	
	<i>immobili urbani di durata pluriennale l'imposta può essere assolta sul corri-</i>	
	<i>spettivo pattuito per l'intera durata del contratto ovvero annualmente</i>	
	<i>sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno”</i> e il primo comma del	
	medesimo articolo che l'imposta è dovuta sia <i>“per la registrazione dei con-</i>	
	<i>tratti di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Sta-</i>	
	<i>to”</i> , che per le <i>“proroghe anche tacite degli stessi”</i> , ma non che in caso di	
	proroga il contratto debba venire nuovamente registrato).	
	La sanzione di nullità e gli effetti che a tale nullità riconduce l'art. 3 del d.lgs.	
	14.3.2011 n. 23 non riguardano dunque il mancato pagamento della imposta	
	di registro annualmente dovuta per i contratti di locazione, omissione che	
	trova sanzione solamente sul piano tributario.	
SENTENZA 22.10.2013	N° 4911/12 R.A.C.C.	Pag. 3

	Ne consegue la infondatezza della eccezione opposta dal convenuto alle do-	
	mande attoree e dell'assunto su cui ha fondato la domanda di ripetizione delle	
	somme pagate a partire dal 1° settembre 2009.	
	L'attore ha affermato nell'atto introduttivo della fase sommaria del giudizio	
	che il conduttore nulla aveva corrisposto a titolo di canone dal gennaio 2007	
	in poi; a fronte delle prove documentali prodotte dal convenuto (doc. da 18 a	
	31) ha poi riconosciuto di avere ricevuto pagamenti per € 5.670,00, ed ha ri-	
	dotto la sua domanda di un corrispondente importo.	
	Il convenuto ha sostenuto di avere pagato anche le altre mensilità in contanti	
	e senza che gliene venisse rilasciata ricevuta e che, a partire dal mese di gen-	
	naio 2010 le parti si erano accordate per ridurre il canone a € 200,00 al mese.	
	La prova del credito del locatore è data dal contratto di locazione, che fissa il	
	canone mensile nell'importo di € 390,00 e prevede il suo aggiornamento an-	
	nuale in base all'indice Istat.	
	A fronte della prova del credito dell'attore, era a carico del convenuto l'onere	
	di provare l'adempimento.	
	Tale onere è stato assolto solamente in relazione ai pagamenti documentati	
	dalle ricevute prodotte; le dichiarazioni del testimone assunto circa i paga-	
	menti in contanti cui avrebbe assistito sono generiche e non collocabili nel	
	tempo, sicché non è possibile neppure riferire quei pagamenti al periodo suc-	
	cessivo al gennaio 2007, che è quello che rileva nella presente causa.	
	E' risultato infondato anche l'assunto del convenuto di avere eseguito dei	
	versamenti sul conto intestato alla ex moglie del locatore, rimasto nella di-	
	sponibilità di questa dopo la separazione.	
	Quanto al fatto che il canone iniziale fosse stato ridotto ad € 200,00 al mese a	
	SENTENZA 22.10.2013	Pag. 4
	N° 4911/12 R.A.C.C.	

	partire dal mese di gennaio del 2010, il teste C ha riferito che, per quello che	
	ne sapeva lui, il canone dovuto da B si aggirava sui 400,00 euro al mese.	
	La prova testimoniale dedotta sul punto dal convenuto (ed ammessa in dero-	
	ga al disposto dell'art. 2723 c.c. sul presupposto che l'infortunio sul lavoro	
	subito dal conduttore rendeva verosimile che il contratto scritto concluso dal-	
	le parti fosse stato successivamente modificato da un accordo verbale) non ha	
	dunque dato l'esito voluto dalla parte e la morosità rimane accertata nei ter-	
	mini affermati dall'attore.	
	Il mancato pagamento della maggior parte dei ratei di canone scaduti dal	
	gennaio 2007 in poi costituisce un inadempimento che giustifica pienamente	
	la risoluzione del contratto, sicché la domanda proposta in questo senso da A	
	va accolta.	
	Parimenti va accolta anche la domanda di condanna del convenuto al paga-	
	mento dei canoni non versati; i pagamenti documentati vanno imputati alle	
	mensilità indicate dall'attore nella sua memoria integrativa e l'importo dovu-	
	to fino alla data del rilascio corrisponde a € 25.359,91, cui si aggiungono €	
	1.769,82 per spese condominiali ed € 651,00 per rimborso della quota a cari-	
	co del conduttore della imposta di registro, e così complessivamente €	
	27.780,73, importo che potrà venire parzialmente compensato con il deposito	
	cauzionale a suo tempo versato dal conduttore.	
	Le spese del procedimento, comprese quelle sostenute dall'attore per il pro-	
	cedimento di mediazione e per la acquisizione dei documenti dei quali era	
	stata ordinata la esibizione alla Banca di s.p.a., che si liquidano come in di-	
	spositivo, vanno poste a carico del convenuto.	
	p. q. m.	
SENTENZA 22.10.2013	N° 4911/12 R.A.C.C.	Pag. 5

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

1) Dichiara risolto per inadempimento del conduttore il contratto di locazione dell'appartamento arredato sito in a , concluso da A con B in data 1 settembre 2005 e, per l'effetto

2) conferma integralmente l'ordinanza di rilascio pronunciata in data 1 ottobre 2012;

3) Condanna B a pagare a A la capital somma di € 27.780,73, oltre agli interessi legali dalla scadenza delle singole rate di canone e di spese condominiali rimaste impagate e dalla domanda sull'importo di € 651,00, fino al saldo;

4) Condanna B a rifondere a A le spese di lite, liquidate in € 1.004,05 per esborsi, € 800,00 per la fase di studio, in € 400,00 per la fase introduttiva, in € 800,00 per la fase istruttoria ed in € 800,00 per la fase decisoria, oltre IVA e CPA.

Sentenza provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

Così deciso in Udine, il 22 ottobre 2013.

Il Giudice

- Dott. Francesco Venier -