

**Penale Sent. Sez. 4 Num. 48775 Anno 2019**

**Presidente: DOVERE SALVATORE**

**Relatore: PAVICH GIUSEPPE**

**Data Udiienza: 12/11/2019**

### **SENTENZA**

sul ricorso proposto da:

I \_\_\_\_\_ nato a ROMA il \_\_\_\_\_

avverso la sentenza del 03/10/2018 della CORTE APPELLO di ROMA

visti gli atti, il provvedimento impugnato e il ricorso;

udita la relazione svolta dal Consigliere GIUSEPPE PAVICH;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore FRANCA ZACCO che ha concluso chiedendo l'inammissibilita' del ricorso.

E' presente l'avvocato SALESE CANIO del foro di PESCARA in difesa di PARTI CIVILI NAPOLEONE STEFANO, NAPOLEONE DANTE e SILVETTI TIZIANA che insiste per il rigetto del ricorso. Deposita conclusioni scritte.

L'avvocato SALESE CANIO del foro di PESCARA è altresì presente in difesa di ASSOCIAZIONE ITALIANA FAMILIARI E VITTIME DELLA STRADA, ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE - ONLUS in persona del presidente Dott.ssa Giuseppa Cassaniti Mastrojeni in sostituzione dell'avvocato CESARI GIANMARCO del foro di ROMA, come da nomina a sostituto processuale ex art. 102 c.p.p. depositata in udienza, che insiste per il rigetto del ricorso. Deposita conclusioni e nota spese.

E' presente l'avvocato SALUCCI SAMANTA del foro di ROMA in difesa di



che illustrando i motivi del ricorso insiste per l'accoglimento.

*[A large, diagonal line is drawn across the page, likely indicating that the content has been redacted or is otherwise obscured.]*

*[Handwritten signature]*

## RITENUTO IN FATTO

1. La Corte d'appello di Roma, in data 3 ottobre 2018, ha confermato la sentenza con la quale il Tribunale capitolino, in data 8 febbraio 2016, aveva condannato / ) alla pena ritenuta di giustizia – previa concessione della circostanza attenuante di cui all'art. 62 n. 6 cod.pen. – e alle connesse statuizioni civili, in relazione al delitto p. e p. dall'art. 589, commi 2, 3 e 4 (in relazione all'art. 590) cod.pen., contestato come commesso in Roma il 13 luglio 2010 (con decesso della vittima esattamente un mese dopo) con violazione di norme sulla circolazione stradale.

1.1. Oggetto del giudizio é un incidente verificatosi sul Lungotevere, all'altezza della Sinagoga, in riva sinistra: il secondo la ricostruzione dei fatti posta a base delle sentenze di merito, percorreva in orario notturno la strada a senso unico alla guida della propria autovettura, procedendo in direzione Ponte Garibaldi a velocità elevata (stimata nell'imputazione in 90 kmh e comunque ritenuta sicuramente superiore a quella consentita); a un tratto egli investiva un gruppo di pedoni, tutti di giovane età, che procedevano percorrendo la carreggiata in senso contrario (anziché camminare sul marciapiede); l'impatto cagionava lesioni personali a l

quest'ultimo, a causa delle ferite riportate nell'occorso, decedeva il 13 agosto 2010.

1.2. La ricostruzione dei fatti accolta nella sentenza di primo grado e in quella d'appello si basa sulle dichiarazioni delle tre persone offese che sono state in grado di riferire in ordine all'accaduto (

sulle immagini estratte dalle videoriprese del sistema di sorveglianza installato presso la Sinagoga, sul contributo della polizia giudiziaria intervenuta sul posto, nonché sulle valutazioni dei consulenti di parte.

1.3. La Corte di merito, nell'argomentare il rigetto dell'appello, ha affermato che, pur in presenza di un comportamento imprudente delle persone offese (che nottetempo procedevano a piedi sulla carreggiata anziché sul marciapiede), non poteva affermarsi che esso fosse stato l'unica ed autonoma causa del sinistro; mentre la condotta del che conduceva la sua auto a velocità elevata ed incompatibile con le regole di prudenza di cui all'art. 141 cod.strada, si é rivelata viepiù imprudente in relazione alle accertate condizioni di scarsa visibilità, che avrebbero dovuto indurlo a moderare la velocità e a osservare una maggiore attenzione alla guida; la violazione delle regole cautelari da parte sua

ha avuto, secondo la Corte distrettuale, un ruolo decisivo, e la sua responsabilità é risultata aggravata dal precedente specifico da cui il \_\_\_\_\_ era gravato.

2. Avverso la prefata sentenza ricorre il \_\_\_\_\_ con atto affidato a un unico, articolato motivo, teso a denunciare violazione dell'art. 192 cod.proc.pen. e vizio di motivazione in punto di valutazione del materiale probatorio. Deduce il ricorrente che la Corte di merito si é limitata ad affermare la responsabilità del \_\_\_\_\_ senza argomentarne i fondamenti e senza confrontarsi con le lagnanze formulate nell'atto d'appello e con il materiale probatorio raccolto nel giudizio di primo grado. Vengono messi in risalto dal ricorrente alcuni elementi, quali il soccorso prontamente prestato dall'imputato ai pedoni, il fatto che questi ultimi procedessero sulla carreggiata pur avendo a disposizione un marciapiede di 3 metri di larghezza e privo di impedimenti, l'assenza di segni di frenata (tale da non consentire una stima esatta della velocità), la distanza di oltre 8 metri tra il punto dell'impatto e l'attraversamento pedonale, l'illuminazione insufficiente; a tal fine vengono richiamate le prove testimoniali raccolte e vengono sottoposte a critica le valutazioni del consulente tecnico del P.M., mentre si denuncia l'atteggiamento "colpevolista" della sentenza d'appello, che in luogo di confrontarsi con le osservazioni del consulente della difesa circa la dinamica e le cause del sinistro (che si sarebbe verificato ugualmente anche se il \_\_\_\_\_ avesse tenuto una velocità conforme al limite massimo consentito) assume un atteggiamento gratuitamente offensivo nei confronti del suddetto C.T., geom, \_\_\_\_\_.

Infine, quanto al diniego delle attenuanti generiche - motivato dalla Corte di merito con la gravità della condotta dell'imputato anche dopo il fatto -, il ricorrente evidenzia che il precedente specifico riportato dal prevenuto risaliva a 18 anni prima ed era dovuto essenzialmente a un raggio di sole che gli aveva impedito la visuale, e che subito dopo l'incidente egli era andato nel pallone e comunque aveva cercato di prestare soccorso alle vittime.

3. All'odierna udienza l'avv. Salese, in rappresentanza delle parti civili costituite l' \_\_\_\_\_ nonché dell'Associa \_\_\_\_\_ ha rassegnato conclusioni scritte e depositato nota spese.

### **CONSIDERATO IN DIRITTO**

1. Il ricorso é inammissibile perché manifestamente infondato nonché proteso, nell'essenziale, a sollecitare una diversa valutazione del materiale probatorio, in termini non consentiti nel giudizio di legittimità.



1.1. Ed invero é costante il principio, affermato dalla giurisprudenza anche apicale di legittimità, in base al quale, in tema di sindacato del vizio della motivazione, il compito del giudice di legittimità non é quello di sovrapporre la propria valutazione a quella compiuta dai giudici di merito in ordine all'affidabilità delle fonti di prova, bensì di stabilire se questi ultimi abbiano esaminato tutti gli elementi a loro disposizione, se abbiano fornito una corretta interpretazione di essi, dando esaustiva e convincente risposta alle deduzioni delle parti, e se abbiano esattamente applicato le regole della logica nello sviluppo delle argomentazioni che hanno giustificato la scelta di determinate conclusioni a preferenza di altre (giurisprudenza unanime a partire da Sez. U, Sentenza n. 930 del 13/12/1995, dep. 1996, Clarke, Rv. 203428; in senso conforme, più di recente, si vedano Sez. 6, n. 47204 del 07/10/2015, Musso, Rv. 265482; Sez. 1, n. 42369 del 16/11/2006, De Vita, Rv. 235507). L'illogicità della motivazione, come vizio denunciabile, deve essere evidente, cioè di spessore tale da risultare percepibile *ictu oculi*, dovendo il sindacato di legittimità al riguardo essere limitato a rilievi di macroscopica evidenza, restando ininfluenti le minime incongruenze e considerandosi disattese le deduzioni difensive che, anche se non espressamente confutate, siano logicamente incompatibili con la decisione adottata, purché siano spiegate in modo logico e adeguato le ragioni del convincimento (Sez. U, n. 24 del 24/11/1999, Spina, Rv. 214794; Sez. U, n. 12 del 31/05/2000, Jakani, Rv. 216260; Sez. U, n. 47289 del 24/09/2003, Petrella, Rv. 226074).

1.2. Ancora, in perfetta coerenza con gli arresti finora richiamati, si é osservato che, in tema di motivi di ricorso per cassazione, non sono deducibili censure attinenti a vizi della motivazione diversi dalla sua mancanza, dalla sua manifesta illogicità, dalla sua contraddittorietà (intrinseca o con atto probatorio ignorato quando esistente, o affermato quando mancante), su aspetti essenziali ad imporre diversa conclusione del processo; per cui sono inammissibili tutte le doglianze che "attaccano" la persuasività, l'inadeguatezza, la mancanza di rigore o di puntualità, la stessa illogicità quando non manifesta, così come quelle che sollecitano una differente comparazione dei significati probatori da attribuire alle diverse prove o evidenziano ragioni in fatto per giungere a conclusioni differenti sui punti dell'attendibilità, della credibilità, dello spessore della valenza probatoria del singolo elemento (Sez. 6, n. 13809 del 17/03/2015 - dep. 31/03/2015, O., Rv. 262965).

1.3. Per quanto riguarda specificamente i sinistri stradali, merita di essere richiamato il principio in base al quale sono sottratti al sindacato di legittimità, se sorretti da adeguata motivazione, gli apprezzamenti di fatto necessari alla ricostruzione di un incidente stradale nella sua dinamica e nella sua eziologia

(valutazione delle condotte dei singoli utenti della strada coinvolti, accertamento delle relative responsabilità, determinazione dell'efficienza causale di ciascuna colpa concorrente) (*ex multis* Sez. 4, n. 37838 del 01/07/2009, Tarquini, Rv. 245294).

1.4. Conclusivamente, non possono formare oggetto di sindacato di legittimità le doglianze relative a questioni di mero fatto e tese a prospettare valutazioni alternative delle prove assunte: la disamina di esse é demandata in via esclusiva al giudice del merito ed é sottratta allo scrutinio della Corte regolatrice, laddove dette doglianze non attingano profili di macroscopica illogicità o inadeguatezza della motivazione del provvedimento impugnato.

1.5. Quanto alle censure di presunto travisamento della prova da parte della Corte territoriale, deve osservarsi che tale vizio é ravvisabile non già allorché con esso venga denunciato un qualsiasi equivoco epistemologico e percettivo nel quale sia caduto il giudice del merito, ma esclusivamente entro un ben delimitato numero di ipotesi, nelle quali affiori la contraddittorietà del ragionamento giustificativo della decisione rispetto alle risultanze di cui agli atti del processo specificamente indicati dal ricorrente (cfr. Sez. 1, Sentenza n. 35848 del 19/09/2007, Alessandro, Rv. 237684); con il corollario che la denuncia di tale contraddittorietà (in quanto volta a censurare un vizio fondante della decisione) deve possedere un'autonoma forza esplicativa e dimostrativa tale da disarticolare l'intero ragionamento della sentenza e da determinare al suo interno radicali incompatibilità (Sez. 6, n. 14624 del 20/03/2006, Vecchio, Rv. 233621). Un diverso modo di procedere si risolverebbe in una impropria - e improponibile - riedizione del giudizio di merito e non assolverebbe alla funzione essenziale del sindacato sulla motivazione, essendo, come si é detto, preclusa al giudice di legittimità, in sede di controllo sulla motivazione, la pura e semplice rilettura degli elementi di fatto posti a fondamento della decisione o l'autonoma adozione di nuovi e diversi parametri di ricostruzione e valutazione dei fatti (preferiti a quelli adottati dal Giudice del merito perché ritenuti maggiormente e plausibili o dotati di una migliore capacità esplicativa).

Ciò vale in particolar modo laddove, come nella specie, la sentenza d'appello impugnata confermi, quanto meno nell'impianto della decisione, la pronunzia del giudice di primo grado (c.d. "doppia conforme").

Beninteso, la conformità fra la decisione d'appello e quella di primo grado non é, in sé, ostativa alla denuncia del vizio in esame; ma é intuitivo che il duplice vaglio delle acquisizioni probatorie in sede di merito, con il medesimo esito valutativo, rafforza intrinsecamente le conclusioni cui gli organi giudicanti investiti di tale giudizio sono concordemente pervenuti e rende necessario che le censure, per dirsi fondate, colpiscano travisamenti probatori che si siano



manifestati, in modo eclatante ed evidente, in ambo i gradi del giudizio di merito.

Al riguardo, è sufficiente richiamare il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità in base al quale, nell'ambito dei motivi di ricorso per cassazione, il vizio di travisamento della prova, previsto dall'art. 606, comma primo, lett. e), cod. proc. pen. può essere dedotto, nel caso di cosiddetta "doppia conforme" nell'ipotesi in cui il giudice di appello, per rispondere alle critiche contenute nei motivi di gravame, abbia richiamato dati probatori non esaminati dal primo giudice (Sez. 4, n. 4060 del 12/12/2013 - dep. 2014, Capuzzi e altro, Rv. 258438); oppure quando entrambi i giudici del merito siano incorsi nel medesimo travisamento delle risultanze probatorie acquisite in forma di tale macroscopica o manifesta evidenza da imporre, in termini inequivocabili, il riscontro della non corrispondenza delle motivazioni di entrambe le sentenze di merito rispetto al compendio probatorio acquisito nel contraddittorio delle parti (Sez. 4, n. 44765 del 22/10/2013, Buonfine e altri, Rv. 256837).

Il che, pur alla luce delle lagnanze articolate dal ricorrente, non può in alcun modo dirsi accaduto nel caso di specie.

1.6. Ed invero, pur attraverso un percorso motivazionale alquanto sintetico, la Corte di merito conferma il giudizio di responsabilità sulla base di elementi affatto conducenti.

In primo luogo, non hanno pregio le considerazioni del ricorrente in ordine al comportamento dei pedoni e alla possibilità che essi avrebbero avuto di camminare sul marciapiede: la loro condotta, lungi dall'essere giudicata assolutamente esente da responsabilità, è stata giudicata imprudente dai giudici di merito, ma non tale da assumere rilevanza causale esclusiva sull'accaduto; né del resto essa fu eccezionale o imprevedibile, atteso che è lo stesso art. 141 cod.strada (ossia la regola cautelare di cui si lamenta la violazione da parte del  
a indicare espressamente, al quarto comma, la regola di condotta del conducente - consistente nel ridurre la velocità e, occorrendo, anche nel fermarsi - in presenza di pedoni che si trovino sul percorso e che tardino a scansarsi o diano segni di incertezza. Ed è evidente che la velocità tenuta dal prevenuto, sicuramente di molto superiore a quella consentita (è lui stesso a stimarla in circa 70 kmh) e a quella adeguata allo stato dei luoghi (la sentenza impugnata sottolinea che la scarsa visibilità, lungi dal giustificare l'accaduto, avrebbe dovuto suggerire al  
una ben maggiore cautela alla guida), non gli permise di arrestare la sua corsa né forse di avvistare i pedoni (non sono state trovate tracce di frenata), assumendo pertanto evidente rilevanza causale sul corso degli eventi, in termini conformi alla nozione di causalità della colpa (intesa come introduzione, da parte del soggetto agente, del fattore di rischio poi

concretizzatosi con l'evento, posta in essere attraverso la violazione delle regole di cautela tese a prevenire e a rendere evitabile il prodursi di quel rischio).

1.7. Per quanto infine attiene al diniego delle attenuanti generiche, la motivazione della sentenza impugnata aderisce ai principi generali affermati dalla giurisprudenza di legittimità e riconducibili ai criteri di cui all'art. 133 cod.pen., atteso che vi si prendono in considerazione sia la gravità della condotta tenuta nell'occorso da (il suo comportamento alla guida, gravemente inosservante dei limiti di velocità, costò la vita a una persona e provocò lesioni ad altre cinque persone), sia la personalità dell'imputato gravato da un precedente specifico: al riguardo, si osserva che tale precedente, benché risalente, contribuisce ugualmente a delineare la personalità dell'imputato in relazione alla natura dell'odierna violazione (come correttamente evidenziato dalla Corte di merito), mentre restano estranee allo scrutinio di legittimità e non proponibili in questa sede le modalità fattuali in cui tale precedente si sarebbe verificato. In definitiva, la sentenza impugnata risulta in linea con i principi affermati *in subiecta materia* dalla Corte di legittimità, secondo la quale, nel motivare il diniego della concessione delle attenuanti generiche, non è necessario che il giudice prenda in considerazione tutti gli elementi favorevoli o sfavorevoli dedotti dalle parti o rilevabili dagli atti, ma è sufficiente che egli faccia riferimento a quelli ritenuti decisivi o comunque rilevanti, rimanendo tutti gli altri disattesi o superati da tale valutazione (Sez. 3, Sentenza n. 28535 del 19/03/2014, Lule, Rv. 259899).

2. Alla declaratoria d'inammissibilità consegue la condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali; ed inoltre, alla luce della sentenza 13 giugno 2000, n. 186, della Corte costituzionale e rilevato che, nella fattispecie, non sussistono elementi per ritenere che «la parte abbia proposto il ricorso senza versare in colpa nella determinazione della causa di inammissibilità», il ricorrente va condannato al pagamento di una somma che si stima equo determinare in € 2.000,00 in favore della Cassa delle ammende, nonché alla rifusione delle spese sostenute dalle costituite parti civili, che si liquidano come da dispositivo.

**P.Q.M.**

Dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali e della somma di euro duemila in favore della cassa delle ammende; condanna altresì il ricorrente alla rifusione delle spese di questo giudizio di legittimità alle parti civili, liquidate ti in tremilacinquecento euro, oltre accessori di legge e

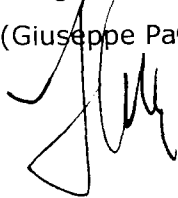




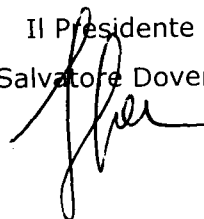
per l'Associazione italiana Familiari e Vittime della Strada ONLUS in  
duemilacinquecento euro, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 12 novembre 2019.

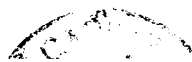
Il Consigliere estensore  
(Giuseppe Pavich)



Il Presidente  
(Salvatore Dovere)



-----



Il Caso.it, Sez. Giurisprudenza, 21061 - pubbl. 12/01/2019.

## ***Registrazione tardiva del contratto di locazione: sanatoria ex tunc solo per il periodo indicato in contratto***

Cassazione civile, sez. III, 20 Dicembre 2018. Est. Scrima.

### **Contratto di locazione non registrato – Nullità – Registrazione tardiva – Conseguenze – Sanatoria – Per il periodo indicato in contratto – Sussiste**

*Il contratto di locazione ad uso non abitativo (non diversamente, peraltro, da quello abitativo), contenente ab origine la previsione di un canone realmente convenuto e realmente corrisposto (e dunque in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, legge n. 311 del 2004, ma, in caso di sua tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, sanabile, volta che il riconoscimento di una sanatoria per adempimento appare coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) per inadempimento (entrambi i termini da intendersi, come ovvio, in senso diverso da quello tradizionalmente riservato al momento esecutivo del rapporto negoziale). Va quindi riconosciuto effetto sanante alla registrazione tardiva e tale effetto sanante ha efficacia retroattiva, il che consente di stabilizzare definitivamente gli effetti del contratto, assicurando piena tutela alla parte debole del rapporto, atteso che il conduttore non sarà esposto ad azioni di rilascio, godrà della durata come prevista ab origine dal contratto e non dalla sua registrazione, che, intervenendo a distanza di tempo dalla stipulazione, ne abbrevierebbe significativamente quanto arbitrariamente i termini di scadenza. Tuttavia, la sanatoria in esame ha effetto solo riguardo al periodo indicato nel contratto di locazione successivamente registrato e non con riferimento a periodi*

*che non risultino dal contratto stesso. (Giuseppe Buffone)  
(riproduzione riservata)*

Sezioni Unite: Cass. Civ., Sezioni Unite n. 23601 del 2017

### **Fatti di causa**

Nel mese di ottobre dell'anno 2012 M.A. intimò sfratto per morosità, con contestuale citazione per la convalida, ad C.A. per il mancato pagamento, dal mese di agosto 2012, dei canoni di locazione relativi ad un immobile sito in (...).

L'intimato si oppose allo sfratto, deducendo il proprio difetto di legittimazione passiva e, in subordine, la nullità e l'inefficacia del contratto per il periodo anteriore alla sua registrazione; sostenne, in particolare, il C. che, ai sensi dell'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 23 del 2011, essendo il contratto nullo per difetto di registrazione nei termini di legge, il canone doveva essere determinato ex lege in misura pari al triplo della rendita catastale e si dichiarò pronto al pagamento dei canoni in tale misura chiedendo, in via riconvenzionale, la restituzione dei canoni pagati in eccedenza rispetto alla predetta entità legale.

Il Giudice adito rinviò la causa, con salvezza dei diritti di prima udienza, per la pendenza di trattative tra le parti; all'udienza successiva, su richiesta dell'intimato, applicò il termine di grazia per la sanatoria tardiva della morosità, rinviando all'udienza del 6 maggio 2013; in tale ultima udienza, stante la persistente morosità, dichiarata dall'intimante, il Tribunale convalidò lo sfratto.

Venne poi emesso dal medesimo Tribunale d.i. per le somme dovute dal C. a titolo di canoni non corrisposti dall'agosto 2012 al marzo 2014, decreto avverso il quale l'intimato propose opposizione.

Avverso l'ordinanza di convalida di sfratto per morosità il C. propose appello cui resistette la M. .

La Corte di appello di Palermo, con sentenza depositata il 18 febbraio 2015, rigettò l'impugnazione e compensò interamente tra le parti le spese di quel giudizio.

Avverso la sentenza della Corte territoriale C.A. ha proposto ricorso per cassazione, basato su tre motivi e illustrato da

memoria.

Ha resistito con controricorso M.A. .

Con O.I. n. 22771/17 del 29 settembre 2017 la causa è stata rinviata a nuovo ruolo, in attesa della decisione delle Sezioni Unite di questa Corte sulla questione di cui all'ordinanza interlocutoria n. 16604/16 del 5 agosto 2016, decisione poi pubblicata in data 9 ottobre 2017.

In prossimità dell'adunanza camerale del 17 luglio 2018 il C. ha depositato ulteriore memoria.

### Ragioni della decisione

1. Il Collegio ha disposto la redazione dell'ordinanza con motivazione semplificata.

2. Con il primo motivo, rubricato: "Violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 346 della legge n. 311/2004 (finanziaria 2005), dell'art. 1421 c.c., dell'art. 1175 c.c. dell'art. 1322 c.c.; dell'art. 1337 c.c.; dell'art. 1366 c.c.; dell'art. 1375 c.c.; dell'art. 2033 c.c., violazione e falsa applicazione dell'art. 53 della Costituzione italiana. Omessa o insufficiente motivazione su un fatto decisivo", il ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte di merito ha sposato la tesi secondo la quale la registrazione del contratto di locazione costituisce condizione di efficacia del contratto stesso; ad avviso del C. , la registrazione va configurata come requisito di validità o al più va consentita la regolarizzazione del contratto solo nei limiti di ciò che è stato registrato, mentre dovrebbe ritenersi illegittimo "tutto ciò che è rimasto fuori dalla registrazione", sia in termini di canone sia in termini di periodo locativo.

In particolare, con il motivo in parola, sostiene il ricorrente che la locatrice, il 20 settembre 2012, ha registrato il contratto in questione indicando come data di inizio quella del 1 settembre 2012, non corrispondente a quella effettiva, avendo la locazione avuto inizio il 5 novembre 2011, come sarebbe incontestato tra le parti e come, oltretutto, dimostrato dalle ricevute sottoscritte dalla locatrice a partire da tale ultima data e prodotte dal conduttore; pertanto, ad avviso del C. , non essendo stato il contratto registrato, non dovrebbero essere pagati del tutto i relativi canoni; in subordine, ove si volesse ritenere registrato il

contratto, il locatore potrebbe pretendere di percepire solo i canoni risultanti dalla scrittura privata registrata e, quindi, la M. non avrebbe alcun titolo per percepire e trattenere i canoni di locazione a lei versati dal 5 novembre 2011 al 1 settembre 2012; pertanto non andrebbe pagato il canone del mese di agosto 2012, oggetto del decreto ingiuntivo opposto, e dovrebbero essere restituiti e quindi computati a favore dell'opponente quelli relativi al periodo non registrato dal mese di novembre 2011 al mese di luglio 2012.

Inoltre, secondo il C. , la Corte di merito avrebbe omesso di motivare in concreto "sulla parzialità della registrazione del contratto inter partes" e "sull'omissione di una parte del periodo locativo in sede di registrazione", limitandosi ad una motivazione generica e apparente, in relazione alla natura di requisito di efficacia della registrazione, "senza entrare nel merito con riferimento alla necessità della completezza della registrazione, sia come importo del canone sia come durata del periodo locativo".

## 2.1. Il motivo va accolto per quanto di ragione.

Sulla dibattuta questione degli effetti di un tardivo adempimento dell'obbligo di registrazione del contratto di locazione si sono da ultimo espresse le Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 23601 del 9 ottobre 2017 che, pur se riferita in particolare ad una fattispecie inerente ad una locazione non abitativa, ha tuttavia esaminato la predetta questione, che rileva anche in questa sede, alla luce del complesso e talvolta disarmonico quadro normativo che si è, sul punto, andato delineando a partire dagli artt. 2, lett. a) e b), e 3, lett. a), del d.P.R. 26 aprile 1986, n.131 sino all'art. 1, comma 59, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, che ha novellato l'art. 13 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché alla luce delle giurisprudenza costituzionale in materia.

Tra l'altro va evidenziato che il legislatore è intervenuto, per quanto rileva in questa sede, con la disciplina di cui all'art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, 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, essi non sono registrati", norma, questa, applicabile

a tutti i contratti di locazione, indipendentemente dall'uso abitativo o meno cui l'immobile sia destinato, e che ha superato indenne il controllo di costituzionalità. Sono state invece dichiarate incostituzionali (come pure evidenziato dalla Corte di merito a p. 4 della sentenza impugnata, dove, per un evidente lapsus, viene indicato come anno del d.lgs. in parola il 2001 invece del 2011, v. pure p. 1 della stessa sentenza), per eccesso di delega, le disposizioni, relative alle sole locazioni ad uso abitativo, di cui ai commi 8 e 9 dell'art. 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 2 che prevedevano che dalla mancata registrazione "entro il termine di legge" (specificazione temporale, questa, che difetta nell'art. 1, comma 346 della legge n. 311/04) derivassero conseguenze invalidanti per effetto delle quali sorgeva un diverso rapporto locativo, legalmente determinato quanto a durata e misura del canone.

Con particolare riferimento alle conseguenze civilistiche derivanti dalle violazioni tributarie, la già richiamata sentenza delle Sezioni Unite n. 23601/17 è pervenuta alla conclusione che *"il contratto di locazione ad uso non abitativo (non diversamente, peraltro, da quello abitativo), contenente ab origine la previsione di un canone realmente convenuto e realmente corrisposto (e dunque in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, legge n. 311 del 2004, ma, in caso di sua tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, sanabile, volta che il riconoscimento di una sanatoria per adempimento appare coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) per inadempimento (entrambi i termini da intendersi, come ovvio, in senso diverso da quello tradizionalmente riservato al momento esecutivo del rapporto negoziale)"*.

Osserva questo Collegio che è pur vero che le Sezioni Unite hanno, con la sentenza richiamata, riconosciuto effetto sanante alla registrazione tardiva ed hanno affermato che tale effetto sanante abbia efficacia retroattiva, il che consente di stabilizzare definitivamente gli effetti del contratto, assicurando piena tutela alla parte debole del rapporto, atteso che il conduttore non sarà esposto ad azioni di rilascio, godrà della durata come prevista ab origine dal contratto e non dalla sua registrazione, che, intervenendo a distanza di tempo dalla stipulazione, ne abbrevierebbe significativamente quanto arbitrariamente i

termini di scadenza (v. pure, in tema di locazione abitativa, Cass., ord., 6/09/2017, n. 20858).

Tuttavia, va rilevato che, nel caso ora all'esame, la sanatoria per intervenuta registrazione, sia pure successiva, non può all'evidenza sanare la nullità del contratto di locazione anche per il periodo di durata dello stesso non indicato nel contratto di locazione successivamente registrato e cioè dal 5 novembre 2011 al 31 agosto 2012. Si precisa al riguardo che in tale atto è stata indicata come data di inizio della locazione quella del 1 settembre 2012 mentre il contratto di locazione è stato concluso nel novembre 2011, come allegato concordemente dalle parti (v. sentenza impugnata p. 4).

Ai principi sopra evidenziati non risulta essersi attenuta la Corte territoriale, precisandosi che resta assorbito da quanto precede l'esame delle censure motivazionali pure proposte con il mezzo in scrutinio e che sarà il Giudice del merito ad esaminare e valutare le ulteriori domande (di ripetizione di quanto si assume indebitamente versato) avanzate dal C. .

3. Con il secondo motivo, rubricato "Violazione e falsa applicazione dell'art. 6 della legge 392/78 e dell'art. 100 c.p.c. nonché degli artt. 658, 663, 665, 666, 667 c.p.c.", il ricorrente sostiene che il Tribunale avrebbe errato nel ritenere la sussistenza del rapporto in locazione in capo al C. e, quindi, della sua legittimazione passiva con riferimento al procedimento di sfratto per morosità, in quanto, al momento della convalida (6 maggio 2013), la casa coniugale (e con essa il rapporto di locazione) per cui è causa era già stata assegnata alla moglie (con provvedimento presidenziale del 13 aprile 2013) e, pertanto, il rapporto di locazione con il ricorrente era venuto meno e l'immobile doveva essere considerato come riconsegnato alla locatrice, conformemente alla dichiarazione del difensore della stessa all'udienza in cui lo sfratto era stato convalidato; mancando il rapporto di locazione, sia in diritto che in fatto, il Tribunale non avrebbe potuto convalidare lo sfratto per morosità teso alla formazione di un titolo esecutivo per il rilascio che non poteva più avvenire da parte del ricorrente.

3.1. Il motivo è inammissibile, riferendosi lo stesso espressamente (v. ricorso p. 14 e p.15) alla decisione del Tribunale e non a quella della Corte di merito impugnata in questa sede, Corte che, peraltro, si è pronunciata sulla convalida

di sfratto emessa dal Tribunale, ritenendola "emessa in difetto di uno dei presupposti prescritti dalla legge" (v. sentenza impugnata p. 2).

4. Con il terzo motivo, rubricato "Violazione e falsa applicazione dell'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. 14.3.2011 n. 23, i cui effetti sono stati salvati dall'art. 5 comma 1 ter dalla legge 23 maggio 2014, n. 80", il ricorrente sostiene che la sentenza impugnata avrebbe comunque violato le norme indicate in rubrica, atteso che gli effetti delle norme di cui all'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, sarebbero stati salvati dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, sicché il ricorrente avrebbe diritto all'applicazione nella misura ridotta disposta da tali norme ed alla restituzione di quanto pagato in eccesso.

4.1. Il motivo è infondato alla luce dell'intervenuta dichiarazione di incostituzionalità (Corte Cost. 14 marzo 2014, n. 50 e, con specifico riferimento all'art. 5 comma 1-ter del d.l. 28 marzo 2014, n. 47, convertito in legge 23 maggio 2014, n. 80, v. Corte Cost. 16 luglio 2015, n. 169) delle norme su cui esso si fonda.

5. In conclusione, va accolto, per quanto di ragione, il primo motivo; va dichiarato inammissibile il secondo motivo e va rigettato il terzo motivo; la sentenza impugnata va cassata in relazione e la causa va rinviata, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Palermo, in diversa composizione.

6. Stante il parziale accoglimento del ricorso, va dato atto della insussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie, per quanto di ragione, il primo motivo; dichiara inammissibile il secondo motivo e rigetta il terzo motivo; cassa in relazione la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche



per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Palermo, in diversa composizione.

---