

Cron.n. 8140/16
Rep.n. 1196/16

SENTENZA n. 957/16

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice Onorario del Tribunale di Matera avv. Angela Maria Lucia Lassandro
Pepe ha pronunciato la presente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **648/2015 R.G.** tra le seguenti parti:

██████████ in persona del legale rapp.p.t., rappresentata e difesa
dall'avv. Ferdinando Izzo

██████████ in persona del legale rapp.p.t., rappresentato e
difeso dall'avv. Michele De Bonis

Conclusioni

Come precisate dalle parte nei rispettivi atti, che qui devono ritenersi per riportate
e trascritte.

Ragioni in fatto ed in diritto

██████████ con citazione del marzo 2015, ha chiesto convalidarsi lo sfratto
per morosità contro ██████████ essendo la predetta
inadempiente nel pagamento di canoni di locazione.

Parte intimata si è costituita e ha chiesto il rigetto della domanda, eccepita la
nullità del contratto di locazione, stante la tardività della sua registrazione rispetto
alla sottoscrizione.

Non disposto il rilascio, mutato il rito, questo giudice decide come segue.

Risulta applicabile, in considerazione del tempo in cui il contratto è stato
concluso, la disposizione di cui all'art. 1, comma 346, l. 311/2004, a mente del
quale *"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”

Emerge che il contratto di locazione in questione, stipulato in data 21.5.2009, fu registrato solo in data 14.1.2015.

A tale registrazione tardiva non può attribuirsi efficacia sanante rispetto alla nullità derivante dalla mancata registrazione del contratto nel termine di legge, considerata l'esistenza del principio generale di insanabilità della nullità discendente dal disposto dell'art. 1423 c.c.

Non può condividersi l'interpretazione, propugnata da una parte della giurisprudenza di merito, secondo la quale la registrazione del contratto, a mente del disposto di cui all'art. 1, comma 346, l. 311/2004, non costituirebbe requisito di validità ma condizione di efficacia del contratto, con la conseguenza che la registrazione tardiva consentirebbe di ritenere il contratto efficace.

Tale interpretazione non appare in linea con il disposto letterale della norma e con la *ratio* della stessa, volta a colpire l'evasione fiscale, non essendo del resto estranea al sistema la previsione della interferenza dell'obbligo tributario con la validità del negozio.

Il contratto risulta, pertanto, irrimediabilmente nullo in presenza di una tardiva registrazione.

Le domande, pertanto, devono essere rigettate.

La particolarità e complessità della questione, l'altalenante giurisprudenza i merito, giustifica la compensazione delle spese di lite.

P.T.M.

Il G.O.T., definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, disattesa ogni contraria e diversa istanza ed eccezione, così provvede:

rigetta le domande e compensa le spese di lite.

Matera, 20.6.2016

Il G.O.T. Angela Maria Lucia Lassandro Pepe

Angela Maria Lucia Lassandro Pepe

Depositato in Cancelleria

Adm 16-03-16

Anna Maria Legnani

