

Sentenza n. 639/2025 pubbl. il 10/06/2025

RG n. 2957/2023

Repert. n. 1126/2025 del 11/06/2025

Registrato il: 30/06/2025 n.3834/2025 importo 200,00

Sentenza n. cronol. 952/2025 del 10/06/2025

N. R.G. 2957/2023



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

Famiglia ed Altro Civile

Il Giudice dott. Emilio Bernardi

Lette le note scritte ex art 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 15 Gennaio 2025,
depositate:

- per parte ricorrente dall'Avv. M. C.;
- per parte resistente dall'Avv. G. P.

pronuncia, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., dandone lettura, la seguente sentenza:



TRIBUNALE DI PESCARA

RITO MONOCRATICO

(artt. 50 ter, 429 c.p.c.)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Pescara, dott. Emilio Bernardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n° 2967 del R.G.A.C. dell'anno 2023 vertente

TRA



B. V. (c.f...), elettivamente domiciliata in ..., piazza ..., presso e nello studio dell'avv. M. C., il quale la rappresenta e difende, giusto mandato allegato al ricorso introduttivo

ricorrente

CONTRO

P. R. (c.f. ...), elettivamente domiciliata in ..., Largo ..., presso lo studio legale dell'Avv. G. P., che la rappresenta e difende, giusto mandato allegato alla comparsa di costituzione e risposta

resistente

OGGETTO: cause relative alla validità o efficacia del contratto o di singole clausole

CONCLUSIONI: come da note di trattazione scritta depositate in sostituzione dell'udienza del 15/01/2025

MOTIVI DELLA DECISIONE

- 1) Con ricorso notificato unitamente a pedissequo decreto di fissazione dell'udienza, B. V., premesso di aver preso in locazione nel luglio 2022 un appartamento sito in ..., Via ..., giusto contratto sottoscritto il 21/07/2022 con P. R., in qualità di locazione, dietro versamento di euro 600,00 mensili, versate, come richiesto dalla locatrice stessa, in rate semestrali anticipate, pari ad euro 3.600,00 ed euro 600,00 quale caparra, premesso di essersi avveduta, dopo la stipula del contratto, anche a causa di contrasti insorti con la locatrice per l'addebito di consumi delle utenze, che tale regolamento negoziale era affetto da irregolarità (erronea qualificazione della locazione come commerciale anziché ad uso abitativo, come richiesto, essendo peraltro andata a vivere in tal abitazione con il figlio minore e con il compagno, mancanza di indicazione di tutti i dati catastali dell'immobile, in relazione al sub, sottoscrizione del contratto con la P.R., non proprietaria dell'immobile, essendo per converso tale B. A., illegittimità dell'addebito del 50 % delle spese condominiali, non essendovi condominio, né parti comuni, difetto di registrazione del contratto che, di conseguenza, era da ritenersi nullo ex art.1418 c.c.), premesso anche di non aver potuto beneficiare del reddito di cittadinanza, ricorrendone i presupposti reddituali, tanto premesso, conveniva in giudizio P. R., chiedendo di accertare e



dichiarare la nullità del contratto, con conseguente condanna della P.R. alla restituzione, in suo favore, per effetto della dedotta nullità, di euro 5.498,00 (di cui euro 3.600,00 per canoni anticipati luglio 2022 – gennaio 2023, euro 1.800,00 per canoni pagati per le mensilità di febbraio, marzo, aprile 2023 ed euro 98,00 per spese condominiali), oltre ad euro 4.706,64, a titolo di risarcimento del danno, con interessi dalla data della domanda, con vittoria delle spese del giudizio.

- 2) A seguito di deposito di relativa comparsa, si costituiva in giudizio P. R., chiedendo il rigetto della domanda siccome inammissibile e/o improponibile e/o infondata, avanzando in via riconvenzionale di accertare e dichiarare non dovuta la pretesa di restituzione integrale degli importi versati, in quanto, pur ritenuta altrettanto accertata e dichiarata la nullità del contratto per difetto di registrazione, la ricorrente aveva occupato l'immobile *sine titulo* e, di conseguenza, era da riconoscere sussistente la propria pretesa a vedersi riconosciuta il diritto all'indennità di occupazione *sine titulo* per ognuno dei dodici mesi (dal luglio 2022 al luglio 2023, nella misura complessiva di euro 7.200,00, da cui detrarre l'importo già versato dalla ricorrente (euro 4.800,00), con conseguente condanna della medesima al pagamento della restante parte di euro 2.400,00, ovvero nella diversa somma *sub judice* accertata, avanzando inoltre domanda riconvenzionale tesa ad ottenere il risarcimento dei danni arrecati all'immobile dalla ricorrente, da quantificare in complessivi euro 4.900,00, oltre Iva, ovvero nella diversa somma *sub judice* accertata, anche a mezzo ctu, chiedendo infine, in via subordinata di compensare le somme da ella dovute con quanto riconosciuto a credito dalla ricorrente, con vittoria delle spese del giudizio.
- 3) Nel corso del giudizio, ferme le produzioni documentali, all'esito della prova orale (interpello della resistente), la causa veniva rinviata per discussione orale con termini per il deposito di note conclusionali. Con separato decreto veniva disposta la trattazione scritta.
- 4) Ciò posto, la pretesa della ricorrente è parzialmente fondata e deve essere accolta per quanto di ragione.
- 5) Va innanzitutto rilevato che le doglianze riguardanti la erronea qualificazione della locazione (commerciale anziché abitativo), così come la mancata indicazione dei dati catastali, appaiono assurgere a mere irregolarità, posto che è indubbio che il regolamento negoziale sottoscritto



da entrambe le parti ha avuto ad oggetto la locazione ad uso abitativo dell'unità abitativa, di cui si controverte.

- 6) Per converso, questione sovrastante sull'intera vicenda appare costituire il difetto di registrazione del contratto. Tale aspetto, di centrale rilevanza, consente di ritenere accertata la nullità del rapporto contrattuale posto in essere dalle parti.
- 7) Secondo orientamento oramai consolidato della Cassazione, la mancata registrazione del contratto comporta la nullità dell'atto, determinando il venir meno di tutti gli effetti da esso prodotti (ex multis, Cass. Civ. ordinanza 37/2014, Corte Costituzionale, sentenza n°50/2014), attesa peraltro la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale. Né peraltro risulta che tale contratto sia stato registrato tardivamente, perché in questo caso avrebbe potuto ravvisarsi una sanatoria della nullità ex nunc (interpretazione quest'ultima che consente di mantenere distinzione e coerenza tra la disciplina tributaria e quella civile). Stando poi ad un recente arresto della Cassazione (cfr. ordinanza n°32696 del 16/12/2024), in caso di nullità del contratto di locazione, il conduttore ha diritto di ripetere, a norma dell'art. 2033 c.c., i canoni versati al locatore in esecuzione del contratto, ferma restando la facoltà di quest'ultimo di eccepire ex art. 2041 c.c., la sussistenza di un ingiustificato arricchimento, facendo valere un credito indennitario, liquidato nei limiti della diminuzione patrimoniale subita nell'erogazione della prestazione e non in misura coincidente con il mancato guadagno che avrebbe potuto trarre dall'instaurazione di una valida relazione contrattuale.
- 8) Ne consegue che ogni importo versato in ragione del contratto nullo deve essere restituito.
- 9) Quanto agli aspetti risarcitori invocati dall'una e dall'altra parte non appare sussistano adeguati margini probatori.
- 10) Nel caso della ricorrente, tale parte non può dolersi di non aver potuto usufruire dei benefici previsti dal reddito di cittadinanza derivanti dalla mancata registrazione del contratto, giacché era suo preciso onere verificarne la ricorrenza.
- 11) Nel caso poi della resistente, la sussistenza degli asseriti danneggiamenti derivati all'immobile per fatto della ricorrente non può ritenersi suffragata sulla scorta di un preventivo di lavori



(mera allegazione di parte), né invocando una ctu che, come è dato ricordare, non è mezzo di prova, e, comunque, nel caso in esame del tutto esplorativa. Ma peraltro è emerso che il bene locato è di proprietà di terzi, sicché neppure al lume della prova per interpellato appare agevole ravvisare la relativa legittimazione della stessa P.R. alla richiesta. *Idem* per quanto attiene la somma richiesta a titolo di occupazione *sine titulo*.

12) Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate (secondo D.M. n°55/2014 e s.m.i., scaglione di valore da euro 1.101,00 ad euro 5.200,00, fase studio, fase introduttiva, fase trattazione, fase decisionale, valori minimi, avuto riguardo ai parametri di cui all'art. 4, co. I°, cennato decreto), come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- accoglie parzialmente la domanda principale;
- per l'effetto, condanna la resistente alla restituzione, in favore di parte ricorrente, dell'importo di euro 4.800,00, oltre interessi e rivalutazione, come da domanda;
- rigetta le restanti domande;
- condanna la resistente alla refusione, in favore della ricorrente, delle spese del giudizio, liquidate in complessivi euro 1.278,00 per compenso professionali, oltre accessori di legge (iva, cap e r.f.), da disporsi in favore dello Stato, stante l'ammissione della ricorrente al gratuito patrocinio

Sentenza provvisoriamente esecutiva, come per legge

Pescara, li 9 Giugno 2025

Il Giudice
dott. Emilio Bernardi

