

Le parti hanno stipulato, con scrittura privata in data 1-10-2013 (prodotta in copia da entrambe), un contratto denominato «comodato d'uso», con il quale ha concesso a il godimento, asseritamente a titolo gratuito, di una porzione immobiliare ad uso abitativo, composta da: vano soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, e relativi arredi, per la durata di mesi sei, con decorrenza dal-10-2013. La scrittura contiene la seguente clausola: «Il presente comodato deve intendersi di natura modale e, per l'effetto, è posto a carico del comodatario l'onere di versare un contributo mensile a favore della comodante, stabilito convenzionalmente in euro 650,00, entro il cinque di ogni mese. I consumi per le utenze di luce e gas saranno quantificati e posti a carico del comodatario».

Orbene, è del tutto evidente che un «contributo» di euro 650,00 al mese, oltre alle spese di gas e luce, altro non può essere che un vero e proprio corrispettivo del godimento dell'immobile, considerate anche le modeste dimensioni dell'alloggio. Invero, perché si possa parlare di un mero «onere» (o *modus*), a carico del comodatario, occorre che la somma da lui dovuta sia – come dice la stessa difesa di parte convenuta – «di lievissima entità, simbolica, fuori dal mercato». In proposito la S. C. è costante nell'affermare che «in ordine alla corretta qualificazione di un contratto come comodato o come locazione di immobili, il carattere di essenziale gratuità del comodato non viene meno se si inserisce un *modus*, posto a carico del comodatario, purché esso non sia di consistenza tale da snaturare il rapporto, ponendosi come corrispettivo del godimento della cosa ed assumendo quindi la natura di una controprestazione» (Cass. 28-6-2005, n. 13920; conf. Cass. 11-2-2010, n. 3087). A tale stregua, secondo la comune esperienza, il pagamento di una somma mensile di euro 650,00 (oltre a gas e luce) per un modesto alloggio, quale appare quello *de quo agitur*, non può essere considerato un mero onere, ma rappresenta un corrispettivo, che fa assumere al contratto i caratteri della locazione.

Esso, perciò, fin dall'inizio, e indipendentemente dalla registrazione ex art. 3 d.lgs. n. 23 del 2011, deve ritenersi soggetto alla disciplina dell'art. 2 della legge n. 431 del 1998, la quale prevede una durata minima di quattro anni con rinnovo tacito per altri quattro anni.

Essendo, poi, il contratto stato registrato tardivamente (oltre il termine di legge di trenta giorni dalla stipulazione), trova ad esso applicazione l'art. 3, comma 8, del d.lgs. n. 23 del 2011, per cui: «a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai».

Le disposizioni dell'art. 3 cit. sono state dichiarate costituzionalmente illegittime dalla Corte costituzionale con sentenza n. 50 del 2014. Tuttavia, l'art. 4, comma 1-ter, del d.l. n. 47 del 2014, convertito nella legge n. 80 del 2014, ha stabilito che: «Sono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodotti e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23». Ciò vuol dire che la sostituzione di diritto delle clausole legali ex art. 3, comma 8, d.lgs. 23/2011 alle clausole contrattuali difformi e meno favorevoli al conduttore (art. 1339 c.c.), avvenuta per effetto della registrazione tardiva sotto il vigore delle disposizioni dichiarate incostituzionali, rimane ferma (malgrado la pronuncia di



incostituzionalità) limitatamente al periodo dalla data della registrazione fino al 31-12-2015.

Nella specie, il contratto dedotto in giudizio è stato stipulato in data 1-10-2013 e registrato (ad iniziativa del conduttore) in data 27-11-2013, anteriormente alla dichiarazione di incostituzionalità e dunque nella vigenza delle disposizioni del citato d.lgs. n. 23 del 2011.

Pertanto, va dichiarato che tra le parti è in essere un contratto di locazione abitativa della durata di anni quattro con decorrenza dal 1-10-2013, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 e che il canone dovuto per legge relativamente al periodo successivo alla registrazione, ossia da dicembre 2013 e fino al 31-12-2015, è quello pari al triplo della rendita catastale di cui all'art. 3, comma 8, d.lgs. 23/2011.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza, liquidate come in dispositivo, ai sensi del D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] confronti di [redacted], con ricorso depositato in data 28-3-2014, così decide:

- a) dichiara che fra le parti intercorre un contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con scrittura privata in data 1-10-2013, registrato in data 27-11-2013, avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via [redacted], int. [redacted];
- b) dichiara che tale contratto ha la durata di anni quattro con decorrenza dal 1-10-2013, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998, e che il canone dovuto dal conduttore, da dicembre 2013 fino a dicembre 2015 è quello pari al triplo della rendita catastale di cui all'art. 3, comma 8, d.lgs. 23/2011;
- c) condanna [redacted] a rimborsare a [redacted] le spese processuali, che liquida d'ufficio in complessivi euro 2.210,00, di cui euro 210,00 per esborsi ed euro 2.000,00 per compensi, oltre a rimborso forfettario (15%), IVA e CPA nella misura di legge.

Roma, 30 ottobre 2014

Il Presidente della Sezione – giudice monocratico
Dott. Emilio Norelli





Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 6[^] Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Presidente della Sezione, dott. Emilio Norelli, nell'udienza del 30/10/2014, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. _____ del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2014

tra

_____, rappresentato e difeso – giusta procura in atti – dall'avv. ROSA ADOLFO, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Roma - attore

e

_____, rappresentato e difeso – giusta procura in atti – dall'avv. _____ presso il cui studio è elettivamente domiciliato in _____ ROMA - convenuto

FATTO E DIRITTO

Con ricorso depositato in data _____-3-2014 _____ ha esposto: egli conduce in locazione un immobile ad uso abitativo sito in Roma, via _____, i.t. _____ di proprietà di _____; tra le parti è stato stipulato, con scrittura privata in data _____-10-2013, un contratto denominato «comodato d'uso», che è stato registrato in data _____-11-2013 ad iniziativa del ricorrente; costui ha dall'inizio pagato un canone di euro 650,00 al mese, come previsto in contratto, poi, a seguito della registrazione, ha pagato un importo pari al triplo della rendita catastale, come previsto dall'art. 8 del d.lgs. n. 23 del 2011. Tanto premesso in fatto, il ricorrente ha chiesto: «accertare e dichiarare che il contratto intercorso fra le parti è in realtà un contratto di locazione «e per l'effetto ricondurlo a condizioni conformi a quanto disposto dall'art. 2, comma 1, legge 431/98».

La convenuta _____ ritualmente costituitasi con memoria depositata in data 20-10-2014, ha resistito alla domanda attorea e ne ha chiesto il rigetto.

All'odierna udienza i difensori delle parti hanno discusso la causa e concluso, come da verbale, riportandosi ai rispettivi scritti.

La domanda attorea è fondata e va accolta per quanto di ragione.

