



**STUDIO LEGALE
ZAMBELLI TASSETTO**

NEWSLETTER

AGOSTO 2017

SOMMARIO:

1. CASSAZIONE CIV. SEZ. VI, ORD. N. 20858/17. UNA NUOVA TAPPA (CONFERMATIVA) VERSO L'EFFETTO SANANTE DELLA REGISTRAZIONE TARDIVA DEI CONTRATTI
2. PRELIMINARE E DEFINITIVO: PRESUNZIONE DI CONFORMITÀ. CASSAZIONE CIV. SEZ. II ORD. N. 20541/17
3. APPALTI PUBBLICI E TUTELA DELLE PERSONE DISABILI. I SERVIZI EQUIVALENTI POSSONO NON BASTARE. CONS. STATO SEZ. V SENT. N. 4302/17

1. CASSAZIONE CIV. SEZ. VI, ORD. N. 20858/17. UNA NUOVA TAPPA VERSO L'EFFETTO SANANTE DELLA REGISTRAZIONE TARDIVA DEI CONTRATTI.

Tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili sono, per legge, soggetti all'obbligo di registrazione, salvo che il contratto non preveda una durata minore di trenta giorni l'anno. Alla registrazione possono procedere sia il locatore che il conduttore, tuttavia può accadere che nessuno dei due proceda a questo incombenza, azionando così una serie di conseguenze che possono essere assai rilevanti, a seconda degli effetti che si accordano alla registrazione tardiva.

Nel caso sottoposto all'esame degli Ermellini il giudizio veniva instaurato per ottenere il rilascio di un immobile ed il pagamento di un'indennità per l'occupazione abusiva dello stesso. I convenuti, dal canto loro, deducevano l'esistenza di un contratto di locazione formalmente stipulato, con il quale avrebbero avuto un valido titolo per l'occupazione. Il suddetto contratto venne registrato però dopo la decorrenza degli effetti. In primo grado la domanda attorea venne accolta ma la Corte d'Appello ha provveduto ad una riforma parzialmente della sentenza di prime cure, accertando la sussistenza di un unico contratto di locazione abitativa ordinaria decorrente dall'inizio dell'occupazione dell'immobile.

In sede di legittimità il ricorso non venne accolto, in quanto ritenuto infondato, dal momento che, secondo il costante orientamento giurisprudenziale, la mancata registrazione del contratto determina un'ipotesi di nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c. che *"in ragione della sua atipicità, desumibile dal complessivo impianto normativo in materia ed in particolare della espressa previsione di forme di sanatoria nella legislazione succedutasi nel tempo e dall'istituto del ravvedimento operoso, risulta sanata con effetti ex tunc dalla tardiva registrazione del contratto stesso"*.

2. PRELIMINARE E DEFINITIVO: PRESUNZIONE DI CONFORMITÀ. CASSAZIONE CIV. SEZ. II ORD. N. 20541/17.

Il contratto preliminare è un istituto che l'ordinamento mette a disposizione dei soggetti, permettendo loro di esternare la volontà contrattuale, formalizzandola in un atto giuridico con il quale si impegnano a giungere alla stipulazione del contratto definitivo, non appena si verificheranno le condizioni necessarie.

Con l'ordinanza 20541 del 2017 i giudici della II sezione della Corte di Cassazione si sono occupati del problema che nasce quando il contratto definitivo risulta, nei contenuti, diverso da quanto pattuito precedentemente nel preliminare.

Due coniugi hanno convenuto in giudizio una società dalla quale, con contratto di compravendita, hanno acquistato due posti auto, i quali però, secondo loro, sarebbero stati pagati di più rispetto a quanto pattuito nel rogito, legittimando la richiesta di consegna della somma pagata in eccesso.

Di diverso avviso però si sono dimostrati i giudici di merito che hanno ritenuto il prezzo come simulato, mentre quello realmente pattuito sarebbe stato quello risultante dalla proposta irrevocabile di acquisto da loro sottoscritta.

La Cassazione ritenendo fondato il successivo ricorso dei coniugi, ha espresso il seguente principio di diritto: “qualora le parti, dopo aver stipulato un contratto preliminare, concludano in seguito il contratto definitivo, quest’ultimo costituisce l’unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto e non mera ripetizione del primo”. In base a ciò la Corte territoriale avrebbe dovuto ritenere il contratto preliminare superato da quello definitivo, la cui disciplina può anche non essere conforme a quella del primo.

Nel pensiero della Corte quindi sussiste una presunzione di conformità del contratto definitivo a quella che è la volontà delle parti. Qualora una di queste volesse superare la presunzione e nel contratto definitivo non si ritrovi nulla, dovrà fornire prova, risultante da atto scritto quando il contratto riguardi beni immobili, di un accordo posto in essere dalle stesse parti contemporaneamente alla stipula del definitivo, dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenute nel preliminare, sopravvivono.

3. APPALTI PUBBLICI E TUTELA DELLE PERSONE DISABILI. I SERVIZI EQUIVALENTI POSSONO NON BASTARE. CONS. STATO SEZ. V SENT. N. 4302/17.

I giudici di Palazzo Spada, con la sentenza depositata il 12 settembre scorso, hanno espresso il proprio parere favorevole all’esclusione dalla procedura di gara per l’affidamento dell’appalto relativo al servizio pubblico notturno di collegamento marittimo, dal momento che è stata riscontrata l’impossibilità di accesso per i passeggeri a mobilità ridotta ai locali e ai servizi.

Il bando di gara richiedeva apparati e/o servizi di bordo equivalenti rivolti alle persone a mobilità ridotta (PMR) per consentire l’accesso sicuro alla nave, ai locali interni e ai servizi di bordo. La società ricorrente disponeva di una flotta piuttosto vetusta, non pensata per le esigenze delle persone a ridotta mobilità motoria e nemmeno facilmente ammodernabile nelle sue componenti strutturali, pertanto, nell’offerta ha garantito la presenza di personale adeguatamente formato come “servizio equivalente”, il quale avrebbe sopperito a questa mancanza.

Il Consiglio di Stato però ha ritenuto che questo servizio non fosse sufficiente per rispettare le disposizioni del bando di gara, dal momento che le navi erano dotate di scalette troppo ripide e componenti strutturali che, pensate per evitare la caduta in mare delle persone a bordo e per evitare che grossi quantitativi d’acqua possano arrivare dentro la nave, rendevano comunque inutile o non sufficiente la presenza di personale qualificato.

Per di più, si legge in sentenza, il servizio equivalente proposto, non consentirebbe comunque il rispetto dei requisiti minimi richiesti per l’accesso degli PMR. Il personale appositamente formato, infatti, non consente lo sfruttamento di tutti i servizi richiesti per le persone con capacità motoria ridotta, basti pensare, ad esempio allo sfruttamento dei servizi igienici i quali, se non dotati di opportune misure, sufficienti per garantire l’accesso individuale senza ricorrere al suddetto personale formato, non sarebbero utilizzabili in maniera dignitosa.