



Sentenza n.669/202

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O

L A C O R T E D E I C O N T I

S E Z I O N E G I U R I S D I Z I O N A L E R E G I O N A L E P E R I L L A Z I O

composta dai magistrati:

Antonio CIARAMELLA	Presidente
Eugenio MUSUMECI	Giudice relatore
Giovanni GUIDA	Giudice

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nel giudizio di responsabilità amministrativa
iscritto al n° 76051 del registro di segreteria,
proposto dalla PROCURA REGIONALE (in persona del
v.P.G. Domenico Peccerillo) presso questa Sezione;

C O N T R O

PASQUALI Ubaldo, nato a Roma l'8 febbraio 1955 e
residente a Campagnano di Roma (Roma) in via Adriano I
n° 7/B, codice fiscale PSQBLD55B08H5010, rappresentato
e difeso dagli avvocati Alberto Zito e Davide
Monteleone (il primo del foro di Roma, l'altro del
foro di Locri) ed elettivamente domiciliato a Roma in
piazza San Lorenzo in Lucina n° 26 presso lo studio
del primo di tali difensori.

§ § §

F A T T O

1. Con atto di citazione depositato presso questa Sezione il 29 marzo 2018 la Procura regionale ha convenuto in giudizio Ubaldo Pasquali, lamentando che nella sua qualità di presidente dell'Università Agraria di Campagnano di Roma (Roma) avesse arrecato a quest'ultima un danno erariale, omettendo di registrare un contratto di locazione immobiliare stipulato il 30 dicembre 2008 tra l'Università stessa e la D.M.C. s.r.l. (d'ora in poi: la società).

In particolare oggetto di tale contratto era il compendio immobiliare denominato "ex cantina sociale" e l'attiguo terreno, avente un'estensione di circa quattro ettari: beni che la società avrebbe utilizzato per la propria attività imprenditoriale di produzione e vendita di manufatti in cemento e di materiali edili. La durata del contratto stesso era stata fissata in sei anni, ossia dall'inizio del 2009 sino alla fine del 2014; mentre il canone era stato pattuito in 18.000 euro per ognuno dei primi due anni ed in 100.000 euro per ciascuno di quelli successivi.

Tuttavia tale contratto non veniva tempestivamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Inoltre, secondo la Procura regionale, fin

dall'origine del rapporto locatizio la società si rendeva totalmente inadempiente alla propria obbligazione di pagare il canone, venendole quindi intimato dall'Università lo sfratto per morosità. Infine la vicenda sfociava nella sentenza n° 2088/2014 del tribunale di Tivoli: mediante cui il contratto di locazione veniva dichiarato nullo, ai sensi dell'art. 1 comma 346 della legge n° 311/2004, fino alla data del 6 marzo 2013 in cui esso era stato registrato. Inoltre la società veniva condannata a rilasciare gli immobili ad essa locati ed a pagare i canoni successivi alla testé menzionata data di registrazione del contratto.

Perciò la Procura odierna attrice ha reputato che i canoni contrattualmente dovuti anteriormente alla data di registrazione costituissero danno erariale, appunto in virtù della tardiva registrazione del contratto stesso. Quindi, unitamente alla conseguente sanzione in favore dell'Agenzia delle Entrate ed alle spese legali per il contenzioso tra l'Università e la società, per tale complessivo risarcimento di 277.040,54 euro la Procura regionale ha domandato la condanna del Pasquali: ascrivendogli totalmente la responsabilità per l'omessa registrazione del suddetto contratto di

locazione e, invece, escludendo qualsiasi addebito verso il segretario generale dell'Università stessa.

2. Il Pasquali si è costituito con comparsa depositata il 12 febbraio 2019: eccependo, innanzitutto, l'estinzione del credito risarcitorio per prescrizione quinquennale, anche a voler considerare la costituzione in mora pervenutagli dall'Università l'8 settembre 2016.

Nel merito l'odierno convenuto ha contestato che incombesse a lui il compito di registrare il contratto di locazione oggetto del contendere o di vigilare sull'effettivo pagamento dei relativi canoni; ed ha invece asserito che, in base allo statuto dell'Università e senza necessità di alcuna delega a favore del segretario generale, su quest'ultimo gravavano ambedue quei compiti. Il Pasquali ha altresì ricordato che la stipula di quel contratto era stata deliberata dal consiglio di amministrazione dell'Università il 25 ottobre 2008 (delibera n° 43): il che, a suo dire, confuterebbe l'assunto attoreo secondo cui il segretario generale non fosse stato minimamente coinvolto in quella stipula e che non gli fosse stata trasmessa copia del contratto, una volta firmato dalle parti. Inoltre egli ha negato che la colpa eventualmente a lui ascrivibile

rivesta carattere di gravità, anche in considerazione dell'assenza di rilievi mai pervenutigli dal revisore dei conti dell'Università.

Sul piano oggettivo il convenuto ha sottolineato come il tribunale di Tivoli, fra i tre orientamenti interpretativi riguardanti il comma 346 dell'art. 1 della legge n° 311/2004, avesse condiviso quello secondo cui, al momento della tardiva registrazione di un contratto di locazione immobiliare, la pregressa nullità cessasse *ex nunc*. Perciò, ad avviso del Pasquali, l'Università avrebbe avuto interesse ad impugnare quella sentenza di primo grado: postulando la tesi, poi affermata dalla Suprema Corte con la sentenza n° 10498/2017, secondo cui la nullità stessa risulterebbe vanificata *ex tunc* nel momento in cui il contratto fosse stato pur tardivamente registrato. Infine il Pasquali ha rilevato che, nei confronti del locatario inadempiente, l'Università avrebbe potuto proporre una diversa azione giudiziale per ottenere il ristoro dei canoni dovuti prima della registrazione stessa.

Riguardo alla quantificazione del denegato danno erariale il convenuto ha altresì evidenziato che, contrariamente a quanto affermato nella citazione attorea, il canone di locazione era stato

pattuito in 18.000 euro, anziché in 100.000 euro, anche per l'intera annualità 2011; e che, comunque, non poteva venirgli imputato il danno riguardante l'arco temporale fra la data del 25 giugno 2012 in cui egli era cessato dalla carica di presidente dell'Università e quella del 6 marzo 2013 in cui il contratto era stato finalmente registrato: anche perché proprio in quell'intervallo temporale, ossia il 7 settembre 2012, era stato costituito in mora il locatario. In ogni caso l'effettiva solvibilità di quest'ultimo costituiva un presupposto indefettibile di qualsiasi danno: mentre tale circostanza risulterebbe indimostrata, ad avviso del Pasquali.

3. Con ordinanza n° 213/2019, emessa all'esito dell'udienza del 5 marzo 2019, sono stati chiesti alla Procura regionale chiarimenti riguardo a plurimi profili sostanziali sui quali risultava basata la pretesa attorea. Tali chiarimenti sono stati resi dalla Guardia di Finanza, tramite una relazione depositata il 20 novembre di quello stesso anno.

Quindi, dopo un rinvio per indisponibilità del relatore e due ulteriori rinvii per l'emergenza sanitaria, all'udienza del 18 febbraio 2021 la causa è stata nuovamente discussa dalle parti: rappresentate la Procura regionale dal v.p.g. Massimo

Perin e il convenuto dall'avv. Jacopo Vavalli, in sostituzione dei difensori costituiti. Infine la causa stessa è stata trattenuta in decisione.

D I R I T T O

4. Le acquisizioni istruttorie operate dalla Guardia di Finanza, in esecuzione dell'ordinanza n° 213/2019, hanno tra l'altro rivelato che:

- fra il 13 febbraio e il 2 luglio 2009 l'Università aveva riscosso, in altrettante *tranches*, le prime tre mensilità del canone di locazione dovuto dalla società (all. 8), mentre fra il 2010 ed il 2011 erano state versate dalla locatrice ulteriori somme (all. 9 e 10), per un totale di 11.000 euro;
- il contratto in questione era stato materialmente "... ricercato e reperito presso la sede dell'ente ..." da A. C., il quale era stato segretario dell'Università dall'agosto 2012 all'aprile 2013, una volta che questi aveva appreso dall'allora presidente R. P. riguardo alla possibile esistenza del contratto stesso (all. 5);
- la società locataria è stata dichiarata fallita dal tribunale di Roma, con sentenza n° 356/2018;
- è tuttora pendente il giudizio d'appello avverso la sentenza n° 2088/2014 del tribunale di Tivoli.

5. Le prime due di tali circostanze non soltanto escludono che materialmente tale contratto fosse stato occultato o secretato dal Pasquali; ma dimostrano altresì che l'esistenza del rapporto locatizio doveva esser nota all'Università stessa già contestualmente alla decorrenza del medesimo.

Inoltre, ove mai l'esistenza di quel contratto fosse stata ignorata dall'Università fintantoché l'odierno convenuto avesse rivestito la carica di presidente, sarebbe stato ovvio contestare al Pasquali innanzitutto quell'occultamento materiale: già nella richiesta di chiarimenti indirizzata il 1° dicembre 2012 sia a lui che alla società (all. 1.7 alla citazione attorea, a cui sono riferiti anche gli ulteriori documenti di sèguito richiamati); e certamente nella costituzione in mora del 7 settembre 2016 (all. 2.1), visto che quest'ultima risulta notificata all'odierno convenuto un paio d'anni dopo rispetto alla sfavorevole sentenza emessa dal tribunale di Tivoli.

Invece nel predetto sollecito mancava qualsiasi riferimento ad un'omessa registrazione del contratto; mentre nello scritto poi rivolto soltanto al Pasquali l'attenzione appare focalizzata essenzialmente su quell'omissione, anziché su

un'ipotetica "secretazione" del contratto stesso.

6. Inoltre appare dirimente la circostanza secondo cui la sentenza n° 2088/2014, mediante la quale il contratto di locazione era stato dichiarato nullo fino alla data della sua registrazione, collida con il principio di diritto poi affermato dalla Suprema Corte a SS.UU. con la sentenza n° 23601/2017: ad avviso della quale "il contratto di locazione di immobili, quando sia nullo [in virtù del comma 346 dell'art. 1 della legge n° 311/2004] per (la sola) omessa registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza *ex tunc*, nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente".

Quindi deve escludersi che la tardività della registrazione abbia concretamente cagionato un danno all'Università, almeno in riferimento ai canoni dovuti dalla società sin dall'origine del rapporto locatizio. Né possono addossarsi all'odierno convenuto le conseguenze scaturite da una pronuncia di prime cure palesemente contrastante con il principio di diritto poi adottato dalla Suprema Corte; e neppure può rilevare, a detrimento del Pasquali, la circostanza secondo cui non sia stata ancora emessa la sentenza d'appello avverso quella pronuncia.

7. Nondimeno nel caso di specie vi è stata

una prolungata inerzia dell'Università nel pretendere dalla società il pagamento dei canoni insoluti e, quindi, nell'adottare le opportune azioni per fronteggiare l'inadempienza che la società stessa avesse eventualmente reiterato.

Invero quest'ultima, secondo quanto accertato dalla Guardia di Finanza, ha pagato nel 2009 appena tre mensilità del canone, nel 2010 esclusivamente una e nel 2011 soltanto tre: per un totale di 11.000 euro. D'altro lato è incontroverso come il Pasquali abbia rivestito la carica di presidente dell'Università per i primi quarantadue mesi del contratto stesso, cioè fino al 25 giugno 2012.

Orbene appare indubbio che l'Università, se avesse tempestivamente contestato alla società le sue iniziali inadempienze, avrebbe potuto veder cessare quella morosità; o, altrimenti, avrebbe potuto tutelarsi sollecitamente in via giudiziale, ottenendo almeno un rilascio del compendio immobiliare il più rapido possibile. Sotto qualsiasi profilo, quindi, deve reputarsi pregiudizievole l'inerzia della P.A. all'epoca presieduta dall'odierno convenuto.

Né il fallimento della società, dichiarato soltanto nel 2018, consente di postulare che quest'ultima fosse in stato di sostanziale decozione

già nel 2009 o, comunque, entro l'arco temporale in cui il Pasquali è stato presidente dell'Università.

8. Primariamente a quel rappresentante legale, cioè all'odierno convenuto, appare altresì ascrivibile la responsabilità di tale inerzia: alla luce non soltanto della già ricordata durata di quest'ultima, lungo la permanenza del Pasquali nella carica di presidente; ma anche della non casuale circostanza che, poco più di due mesi dopo l'abbandono di quella carica, l'inerzia stessa sia cessata grazie al sollecito di pagamento rivolto il 7 settembre 2012 alla società (all. 1.6).

Alla medesima conclusione deve pervenirsi avuto riguardo al modesto ammontare medio della maggior parte delle riscossioni periodiche dell'Università, quale desumibile dagli allegati 8 - 10 alla relazione della Guardia di Finanza. Appare quindi ovvio che la crescente e rilevante entità del debito accumulato dalla società abbia costituito una questione ben presto sottoposta all'attenzione del Pasquali dagli uffici amministrativi dell'Università stessa: rispetto alla quale, però, egli non ha provato di aver adottato alcun provvedimento concreto.

9. Inoltre la condotta omissiva sottesa al danno erariale ascrivibile al Pasquali ha rivestito

carattere continuativo: essendo venuta meno soltanto in coincidenza con la sua cessazione dalla carica di presidente dell'Università, il 25 giugno 2012.

Perciò è soltanto da tale data che è iniziato a decorrere il termine di prescrizione del correlativo danno erariale: con la conseguenza secondo cui non era ancora compiutamente trascorso il relativo quinquennio allorché, il 12 settembre 2016, pervenne al Pasquali stesso la costituzione in mora (all. 2.1).

10. Sul piano quantitativo le considerazioni fin qui esposte impediscono di commisurare *tout court* il danno erariale alla totalità dei canoni rimasti insoluti in quei primi quarantadue mesi di contratto.

Quindi, dovendosi quantificare in via equitativa quel danno erariale, può prospettarsi una cifra di 1.000 (mille) euro mensili all'attualità: equivalente a due terzi del canone mensile dovuto nei primi tre anni del rapporto locatizio (erroneamente due, nella citazione attorea: all. 1.3). E, dalla cifra di 42.000 euro così ottenuta, vanno scomputati gli 11.000 euro spontaneamente versati dalla società stessa in quegli stessi anni.

11. Infine le spese di giustizia seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P . Q . M .

la Corte dei conti, Sezione giurisdizionale regionale per il Lazio, definitivamente pronunciando in merito al giudizio n° 76051:

1) condanna Ubaldo Pasquali a risarcire all'Università Agraria di Campagnano di Roma un danno di 31.000 euro, liquidato all'attualità e comprensivo di rivalutazione monetaria ed interessi legali;

2) pone a carico del Pasquali le spese di giustizia, liquidate in euro 340,66 (trecentoquaranta/66)

Così deciso a Roma nella camera di consiglio del 18 febbraio 2021.

IL GIUDICE ESTENSORE

IL PRESIDENTE

(Eugenio Musumeci)

(Antonio Ciaramella)

Depositato in Segreteria il 9 settembre 2021

Il Dirigente
Luciana Troccoli
F.to digitalmente