

SENT. N° 12846/08
REP. N° 10368/08

N. Sent Cont.

N. 16079/07 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott.ssa
Caterina Macchi, ex art.429 c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall' avv. Fiorenza Betti in virtù di delega a margine dell'
atto di citazione per convalida

- ATTRICE INTIMANTE-

CONTRO

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Gino Pandolfi in virtù di delega in calce all'atto di
citazione per convalida

- CONVENUTA INTIMATA

OGGETTO: INTIMAZIONE DI SFRATTO PER MOROSITÀ

1

47

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In data 14 marzo 2005 fra [redacted] (in qualità di locatrice) e [redacted] (in qualità di conduttrice) è stato stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo - indicato nel titolo come "Contratto preliminare di locazione di appartamento arredato" per l'immobile sito in [redacted] al canone annuale di € 7.440, oltre oneri, per il quale è avvenuta la registrazione il 17 maggio 2006; in pari data, le parti hanno sottoscritto altro contratto di locazione avente ad oggetto il medesimo immobile, indicando un corrispettivo annuale di € 4.350,00; tale contratto è stato registrato il giorno 15 marzo 2005. La locatrice ha intimato lo sfratto per morosità sulla base del primo contratto, esponendo che a far data dal mese di marzo 2006 la conduttrice aveva versato un importo diverso rispetto al dovuto rimanendo debitrice di € 2.404,33; ha altresì chiesto la condanna dell'intimata al pagamento del predetto importo e dei canoni a scader sino al rilascio dell'immobile.

La conduttrice si è costituita opponendosi alla convalida e producendo il secondo dei contratti sopra menzionati; ha illustrato di aver corrisposto importi maggiori - corrispondenti al contenuto del contratto indicante il canone più alto - a fronte della corrispondente richiesta effettuata dalla locatrice sin dall'epoca di conclusione del contratto ma in assenza del rilascio all'esponente di copia del contratto medesimo, né di alcuna ricevuta di pagamento; ha affermato di aver ottenuto copia del contratto recante il minor canone solo dopo svariate sollecitazioni rivolte alla locatrice e di aver ricevuto copia del contratto contenente la previsione del canone più elevato in data ancora successiva, a fronte della richiesta di giustificazione della pretesa, cui l'esponente si era sino ad allora attenuta, di corresponsione di importo più elevato. Ha dunque concluso per il rigetto di ogni avversa domanda, ritenuta la nullità della pattuizione diretta ad

UN

attribuire al locatore un canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

Il giudice ha disposto la conversione del rito, senza emettere ordinanza di rilascio. Depositare memorie, esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione, al termine della discussione finale la causa veniva discussa e decisa con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Non appare necessario ricostruire precisamente lo snodarsi concreto dei passaggi attraverso i quali la parte conduttrice è venuta in possesso dei due contratti registrati; la prospettazione della convenuta è fermamente contestata dall'intimante, ma ai fini della presente decisione è sufficiente la considerazione dei dati documentali, consistenti in due distinti contratti di locazione aventi pacificamente ad oggetto il medesimo bene per il medesimo periodo di tempo, recanti la stessa data di stipulazione ma corrispettivo diverso; con registrazione del contratto con corrispettivo inferiore in data immediatamente successiva a quella apposta sul documento, e a distanza di oltre un anno (quando tra le parti era insorta controversia , ancorché in fase stragiudiziale) quanto al secondo contratto. E da escludere che tale secondo contratto, formalmente recante titolo di contratto preliminare, avesse effettivamente un contenuto obbligatorio quanto alla successiva stipulazione di un contratto definitivo; il tenore letterale del contratto è assolutamente chiaro e univoco nell'indicare l'assunzione attuale delle tipiche obbligazioni reciproche nascenti da un contratto di locazione immediatamente efficace. E' dunque palese che la presenza dei due documenti contrattuali si spieghi in termini di simulazione relativa del corrispettivo.

267

La volontà di far apparire, in parte, una realtà diversa da quella effettivamente voluta si palesa correlata alla volontà di eludere l'imposizione fiscale sul maggior importo posto che solo per questa ragione le parti possono essersi indotte ad effettuare un'operazione complessa quale quella in esame, atteso che nel 2005 era ormai da anni in vigore la regola della libera determinazione del canone.

La regola generale stabilita dall'art. 1414 c.c. prevede che fra le parti non è efficace il contratto simulato, producendo invece effetto quello dissimulato se sussistono i requisiti di sostanza e di forma.

Il contratto di locazione abitativa, ai sensi dell'art. 1, ultimo comma della l.n. 392/78 deve essere stipulato in forma scritta; la previsione del canone maggiore è contenuta in un atto scritto e quindi da questo punto di vista il contratto dissimulato è efficace fra le parti; poiché risultano sia l'accordo delle parti, sia la causa dell'accordo sia l'oggetto dello stesso, non ritiene il Tribunale che neppure difettino i requisiti di sostanza.

In tale ottica, in base alle disposizioni del codice civile, dovrebbe trovare applicazione fra le parti l'accordo quale risultante dalla scrittura negoziale registrata e dal patto integrativo.

Si tratta allora di verificare se, oltre alle disposizioni generali in materia di simulazione, debbano venire in considerazione anche altre regole del diritto civile comune, quelle ad esempio in tema di nullità per violazione di norme imperative.

Nel caso in esame, le norme imperative violate non possono essere individuate in quelle che prescrivono obbligazioni tributarie accessorie a quelle principali derivanti dal contratto: deve infatti condividersi l'orientamento – richiamato dalla parte locatrice - secondo il quale l'eventuale violazione di una norma tributaria non costituisce violazione di norma imperativa tale da determinare la nullità del contratto (cfr Cass., 3 settembre 2001, n. 11351).

lee

Deve ora essere verificata l'incidenza sulla fattispecie in esame della norma di cui all'art.13 l.n.431/98, secondo della quale "E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato".

La sanzione della nullità è così ad ampio spettro che essa pare riferibile sia a pattuizioni contenute all'interno del contratto, sia a pattuizioni "parallele", quale è quella in esame. Infatti, dato un certo contratto registrato, il locatore a titolo di canone nulla può pretendere in più.

Osserva il Tribunale che tale norma rappresenta un segnale di distacco dalla regola civilistica in materia di simulazione; laddove non vi fosse la norma di cui all'art.13, poiché è venuto meno il canone legale, a presidio del quale era collocato l'art.79 L.392/78, al contratto di locazione stipulato nel vigore della L.431/98 sarebbero applicabili le disposizioni in tema di simulazione, sì che nel caso in esame non vi è dubbio che fra le parti dovrebbe avere effetto il contratto dissimulato.

Viceversa, il fatto che il legislatore abbia voluto confermare una norma di stampo sanzionatorio quale è quella di cui all'art.13, significa che nella materia delle locazioni non è permesso tutto ciò che è permesso in altri ambiti ove pure si discute di diritto delle obbligazioni.

Va infatti considerato che la L 431/98 è una legge che ha consentito di passare da un regime rigido e vincolistico, mediato solo parzialmente dall'intervento novellatore sui cc.dd. "patti in deroga", ad un regime caratterizzato da una impronta più liberale ma non del tutto avulso da regole che non siano quelle di mercato.

A prescindere da ogni valutazione sulla opportunità e sulla attualità di una simile prospettiva, non si può non tenerne conto in chiave interpretativa quando ci si deve misurare con norme come quella dell'art.13.

Il legislatore del 1998 ha in sostanza voluto affermare che il canone è libero e che alla sua determinazione le parti possono pervenire senza vincoli di sorta, ma che una volta che il canone è fissato in un contratto registrato, solo quello può essere; ciò lo si ricava anche dal raffronto con il terzo comma della stessa norma, nel quale è prevista la nullità di ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla legge; in questo caso si fa riferimento alla legge e non al contratto per la semplice ragione che mentre la durata del contratto è vincolata, la misura del canone è libera.

In definitiva la norma di cui all'art.13 si pone come eccezione rispetto al sistema civilistico della simulazione e della nullità per violazione di norme imperative; si verte in un caso di nullità per contrarietà ad una singola norma di legge.

In tale contesto va rilevato come la mancata registrazione del contratto non sia la fonte della nullità, ma solo l'elemento in base al quale operare il raffronto fra ciò che è dovuto e ciò che non è dovuto. E' dovuto il canone previsto nel contratto registrato perché è quello che le parti hanno voluto ai fini della applicazione del regime sulle locazioni.

Ci si deve ulteriormente domandare se l'avvenuta registrazione del contratto dissimulato nel maggio 2006 generi un effetto sanante e in caso di risposta affermativa se la stessa sanatoria abbia effetto *ex nunc* o *ex tunc*.

A tenore dell'art 1423 c.c. il contratto nullo non può essere convalidato; a tenore dell'art.1424 c.c. il contratto nullo può essere convertito in un contratto diverso.

La disposizione che potrebbe astrattamente essere invocata nel caso di specie è quella della convalidazione, ammessa solo nei casi previsti espressamente dalla

legge: ma di tale previsione derogatoria non vi è alcuna traccia. Si deve dunque concludere che il contratto è nullo nella parte in cui prevede un canone superiore, e come tale non produce effetti.

E' naturalmente noto al Tribunale che la Suprema Corte (Cass. 16089/03) si è pronunciata nel senso della non applicabilità del disposto dell'art. 13 in una fattispecie assimilabile a quella in esame nel presente giudizio; da tale pronuncia il Tribunale ritiene tuttavia di discostarsi per le ragioni che seguono.

Va preliminarmente chiarito che è certamente condivisibile l'assunto secondo il quale la registrazione non è un requisito di validità del contratto, posto che a pena di nullità è prevista solo la stipulazione per iscritto: nelle considerazioni che precedono non si è affatto affermato che il secondo contratto è nullo perché non registrato.

Si è, solo, precisato che, in presenza di più pattuizioni, non importa se coeve o frazionate nel tempo, nel caso in cui solo una sia registrata, il canone dovuto è quello di cui al contratto registrato.

Di fronte alla obiezione sollevata dalla Cassazione secondo la quale così interpretando la disposizione si tratterebbe in modo peggiore il locatore che ha registrato un contratto, ancorché per un canone minore di quello percepito, rispetto a quello che avesse ommesso del tutto la registrazione, si può replicare osservando come nel secondo caso la mancanza di registrazione espone il conduttore a rischi maggiori tali (l'inopponibilità del contratto nelle vicende traslative), sì che v'è da ritenere, secondo l'*id quod plerumque accidit*, che non valga la pena correrli e che in questo caso la registrazione debba avvenire a cura del conduttore.

Quanto alla ulteriore osservazione per cui la norma dell'art.13 si applicherebbe solo ai patti successivi in modo da garantire al conduttore la regola della

invariabilità del canone per il periodo intero della locazione, è possibile obiettare che nessuna indicazione sul punto emerge dalla disposizione, che non contiene alcun espresso riferimento ad una necessaria relazione di anteriorità-posteriorità tra le clausole contrastanti relative al canone.

La domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore va dunque respinta, in quanto ciò che è dovuto in base al contratto registrato è stato integralmente corrisposto. Né, per la medesima ragione, può esser accolta la domanda di condanna al pagamento delle differenze calcolate sulla base del contratto dissimulato.

L'incertezza della questione di diritto giustifica la compensazione integrale delle spese.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Rigetta le domande proposte dall'attrice;
- 2) Compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 31 ottobre 2008.

Il Giudice

