



Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
Sezione tredicesima civile

Il Giudice dott. Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

[redacted]
[redacted] con sede in Genova, in persona del legale rappresentate pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Selvino Beccari ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via Guido d'Arezzo 15;

attrice

CONTRO

[redacted]
[redacted] con sede in Gallarate, in persona del legale rappresentate pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Frank Diemer e Fiorenza Betti ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in Milano, via Freguglia 8;

convenuta

OGGETTO: sfratto, nullità, risoluzione, ecc.;

CONCLUSIONI: come da verbale del 21/11/2007.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione debitamente notificato alla convenuta la [redacted] chiamava in giudizio la [redacted] per ottenere nei suoi confronti la convalida dello sfratto



intimate in relazione all'immobile sito in Milano via Brentano 2, concessole in locazione, uso ufficio, a decorrere dal 15/9/2005, e ciò in quanto la conduttrice [REDACTED] non aveva puntualmente adempiuto al relativo contratto, rendendosi morosa nel pagamento del canone relativo al trimestre 29/3/2006-29/6/2006 per l'importo di € 13.831,94. M

Si costituiva in giudizio l'intimata, la quale si opponeva allo sfratto, di cui negava la sussistenza dei presupposti, e ciò in quanto il contratto di locazione azionato dall'attrice era da considerarsi nullo per mancata registrazione ex art. 1, co 346, legge 311/2004, nullità di cui chiedeva in via riconvenzionale l'accertamento con conseguente condanna dell'attrice alla restituzione di quanto percepito dalla conduttrice in ragione del contratto medesimo, salvo il riconoscimento alla [REDACTED] di una indennità di occupazione da determinarsi equitativamente, e con l'ulteriore accertamento ed affermazione che la [REDACTED] nulla più doveva alla [REDACTED] in relazione alla vicenda oggetto di causa.

Ancora in via riconvenzionale, ma subordinatamente, la [REDACTED] chiedeva che il contratto fosse annullato per errore rilevante e/o dolo della locatrice, in quanto il bene locato era inidoneo ad essere utilizzato quale ufficio, ed in via ulteriormente subordinata chiedeva la risoluzione contrattuale per i molteplici inadempimenti della locatrice, ovvero, in estremo subordine, una riduzione del canone e degli oneri accessori.

Stante l'opposizione lo sfratto non veniva convalidato e si disponeva il mutamento del rito con concessione alle parti dei termini per l'integrazione dei rispettivi atti.

Le parti provvedevano in tal senso richiedendo conclusivamente l'attrice la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice, con condanna di quest'ultima alla restituzione dell'immobile ed al pagamento dei canoni complessivamente maturati, la conduttrice ribadiva le proprie precedenti domande e ne formulava di ulteriori, queste ultime tutte inammissibili perché tardivamente proposte (Cass. sez. 3, n. 12214 del 20/8/2003; Cass. sez. 3, n. 11596 31/5/2005).



Nel successivo corso del processo è stata tentata infruttuosamente la conciliazione delle parti e quindi considerato che la causa era suscettibile di decisione senza assunzione di mezzi istruttori, la stessa è stata rinviata all'udienza odierna per la discussione e la decisione.

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi la fondatezza dell'eccezione di nullità del contratto di locazione per mancata registrazione ex art. 1, co 346, legge cit.

Il tenore letterale della disposizione ("*..i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati..*"), non consente infatti dubbi sulla portata della medesima ed in particolare non consente di considerare sanabile attraverso una registrazione tardiva l'eventuale contratto non registrato, in quanto in tale ipotesi la registrazione stessa finirebbe per acquisire un carattere del tutto eventuale, ricorrendovi infatti gli interessati solamente qualora del contratto dovesse farsi uso giudiziale, ciò che vanificherebbe chiaramente gli intenti del legislatore.

Quanto poi all'inciso "*..ricorrendone i presupposti..*", sembra essersi affermata, allo stato, l'interpretazione che ravvisa la ricorrenza dei presupposti medesimi in tre distinte ipotesi, ossia quando:

- a) i contratti di locazione e di comodato siano stipulati in forma pubblica o per scrittura privata autenticata;
- b) i contratti di locazione siano stipulati in forma verbale;
- c) i contratti di locazione e di comodato siano stipulati in forma scritta non autenticata, a meno che si tratti di locazioni di durata non superiore a trenta giorni complessivi annui, per i quali, infatti - se non stipulati in forma pubblica o per scrittura privata autenticata - la registrazione diventa obbligatoria solo in caso d'uso.

Il contratto oggetto di causa deve pertanto essere dichiarato nullo.

Venendo poi alle conseguenze della dichiarazione di nullità, si osserva che non può accogliersi la domanda di parte convenuta di restituzione di quanto da essa pagato in



virtù del contratto e ciò in quanto *“Qualora un contratto di locazione sia dichiarato nullo, pur conseguendo in linea di principio a detta dichiarazione il diritto per ciascuna delle parti di ripetere la prestazione effettuata, tuttavia la parte che abbia usufruito del godimento dell'immobile non può pretendere la restituzione di quanto versato a titolo di corrispettivo per tale godimento, in quanto ciò importerebbe un inammissibile arricchimento senza causa in danno del locatore.”* (Cass. sez. 3, n.4849 del 3/5/1991), principio, questo, che deve valere particolarmente nel caso in esame, in cui il locatore si trova da lungo tempo nel godimento del bene ed ha cessato ormai da tempo di corrispondere i canoni di locazione.

Al riguardo è solo il caso di aggiungere che l'odierna pronuncia lascia completamente impregiudicato il diritto della [redacted] di agire in futuro nei confronti della [redacted] in vista di un più ampio indennizzo in relazione al suo godimento dell'immobile, nonché il diritto della [redacted] di agire nei confronti della [redacted] in relazione alle eventuali migliorie apportate all'immobile durante la detenzione di esso.

Sempre con riferimento alle conseguenze della pronuncia di nullità, deve invece disporsi la restituzione dell'immobile oggetto di causa da [redacted] a [redacted] e ciò tenuto conto che quest'ultima ha chiesto espressamente la restituzione del bene - seppur quale conseguenza della pronuncia di risoluzione del contratto - e del principio fissato dalla Cassazione (sez. 3, n.4290 del 23/10/89) in un caso che presentava una marcata analogia con quello che ci occupa, secondo cui *“..il principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato non osta alla attribuzione all'attore del bene della vita reclamato, per ragioni giuridiche diverse da quelle dallo stesso prospettate, ancorché evincibili dalle difese dell'avversario.”*

Quanto infine alle spese di lite, sembra opportuno compensare interamente le stesse tra le parti, e ciò in considerazione del fatto che la nullità del contratto per mancata registrazione sembra da imputarsi ad entrambe e ciò in quanto nel contratto medesimo (art. 18) le contraenti si erano riferite alla registrazione come ad un fatto



meramente eventuale (“..le spese dell’eventuale registrazione del presente contratto..”).

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione rigettate, così dispone:

- dichiara nullo ex art. 1, co 346, legge 311/2004 il contratto di locazione, decorrente dal 15/9/2005, stipulato tra [redacted] e [redacted] in relazione all’unità immobiliare sita in Milano, via Brentano 2, piano 1°, censita in catasto al foglio 387, mappale 46, subb. 7 e 8;
- ordina a [redacted] la restituzione dell’unità immobiliare medesima a [redacted] fissando per l’esecuzione la data del 21/12/2007;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Milano, 21/11/2007

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

