

SENT. N° 11382/10

Proc. 69575/2009 rg

REP. N° 9060/10

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, all'udienza del 5/10/2010, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[redacted] (c.f. [redacted])

rappresentata e difesa dagli avvocati [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dei medesimi in [redacted]

[redacted]

attrice

CONTRO

[redacted] (c.f. [redacted]) rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliata presso [redacted]

[redacted]

convenuta

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

\* \* \*

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la decisione della causa con lettura immediata della sentenza ex art. 429, 1 co, cpc, nonché la recente modificazione dell'art. 132, n.4, cpc, ad opera della legge 69/2009, escludono una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione stessa.

venendo quindi direttamente al merito della causa deve osservarsi che le questioni oggetto dell'odierno giudizio devono essere risolte alla luce della prevalente interpretazione dell'articolo 1, co 346, della legge 311/2004, costantemente accolta, peraltro, dalla giurisprudenza di questo Tribunale.

Ebbene, secondo tale prospettiva interpretativa, la registrazione del contratto di locazione costituisce un pieno requisito della validità del medesimo ("...i contratti di locazione.....di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se.... non sono registrati.."), in difetto della quale il negozio deve considerarsi irrimediabilmente affetto da nullità.

Temperando parzialmente il rigore della norma sopra richiamata, tuttavia, si è deciso costantemente che il contratto che non venga registrato subito dopo la sua stipulazione, sia comunque da considerarsi valido, agli effetti della legge 311/2004, qualora prima della sua produzione nel giudizio, in cui sia fatto valere, esso venga debitamente registrato. X

Sulla questione oggetto dell'odierno giudizio, infine, deve ancora osservarsi che non può assumere alcun rilievo la giurisprudenza richiamata dall'attrice [REDACTED] ( Cass. sez. 3, 16089/2003 ) a sostegno della propria pretesa, atteso che la stessa si riferisce a contratti stipulati in tempi anteriori all'entrata in vigore della legge 311/2004. u

Ebbene ~~facendo~~ applicazione dei principi sopra richiamati, il rapporto di locazione corrente tra le parti dovrà ritenersi regolato dal contratto prodotto dalla conduttrice ( con canone annuo di € [REDACTED] ) per tutto il periodo intercorso dal 1/8/2006 all'1/9/2009 e successivamente dal contratto prodotto in giudizio dalla locatrice ( con canone annuo di € [REDACTED] ) a partire dal 2/9/2009 e per il periodo seguente.

Ciò in quanto nel periodo 1/8/2006 - 1/9/2009 il rapporto tra le parti era regolarmente disciplinato da un contratto - quello riportante il canone di € [REDACTED] - perfettamente conforme alla fattispecie legale di cui agli artt. 1, 4 co, legge 431/98 ed art. 1, co 346, legge 311/2004, mentre l'altro contratto, non conforme alla fattispecie legale stessa in quanto mancante dell'elemento essenziale della registrazione, può considerarsi venuto a giuridica esistenza - con effetto evidentemente ex nunc, in quanto ciò che è nullo non può produrre alcun effetto - solamente a partire dal 2/9/2009, data nella quale infatti è stato debitamente registrato. X

La dinamica e lo sviluppo temporale delle vicende contrattuali verificatesi tra le parti, tenuto anche conto della regola ermeneutica di

cui all'art. 1367 cod. civ., impongono pertanto di considerare il secondo contratto venuto ad esistenza ( del quale la convenuta non ha infatti disconosciuto la sottoscrizione ) come volto ad innovare parzialmente, per quanto concerne la sola misura del canone, il precedente rapporto contrattuale esistente tra le parti.

Deve ritenersi inoltre, ai sensi degli artt. 2727 - 2729 cod. civ., che la conduttrice abbia tuttavia pagato nella vigenza del primo contratto, per il periodo dall' 1/8/2006 al 31/3/2009, il maggior canone di € [redacted] mensili previsto dal contratto venuto successivamente ad esistenza, e ciò in quanto la locatrice - che ha agito nel presente giudizio sulla base di questo secondo contratto - ha denunciato il mancato pagamento della somma di € [redacted] mensili, da parte della conduttrice, solamente a far tempo dall'aprile del 2009, ciò che consente di concludere che in precedenza la conduttrice aveva sempre verosimilmente adempiuto alle maggiori richieste avanzate dalla Gallanti rispetto alle previsioni di canone del contratto registrato per primo (18/7/2006).

Corollari della ricostruzione che precede sono i seguenti:

- il diritto della conduttrice [redacted] a riavere dalla [redacted] il maggior canone versato nel periodo compreso tra l'1/8/2006 ed il 31/3/2009 pari ad € [redacted] ( € [redacted] - € [redacted] = [redacted] );
- l'inesistenza della morosità per € [redacted], relativa ai mesi di aprile, maggio, giugno e luglio 2009, su cui si basava l'originaria richiesta di sfratto per morosità nei confronti della Piccini, e ciò sotto il duplice

profilo che: a) il canone dovuto in quel periodo dalla conduttrice alla locatrice era in realtà di € [redacted] mensili come previsto dal contratto registrato il 18/7/2006 vigente a quel tempo tra le parti; b) la conduttrice a quel tempo era a sua volta creditrice nei confronti della locatrice della maggior somma di € [redacted] circostanze, queste, che comportano il rigetto della domanda di risoluzione per inadempimento avanzata dalla [redacted]

- deve considerarsi nulla, invece, e perciò rigettarsi la domanda dell'attrice che sulla medesima si fonda, la scrittura privata senza data prodotta dalla [redacted] come documento n. 7 e ciò in quanto la scrittura stessa, che costituisce parte integrante dei contratti di locazione intervenuti tra le parti, non è mai stata sottoposta a registrazione e si pone inoltre in palese violazione dell'art. 13, 1 co, legge 431/98;

- non è prospettabile la ricostruzione della vicenda contrattuale intercorsa tra le parti quale simulazione ex art. 1414 e ss. cod. civ. e ciò per la buona ragione che sino al 2/9/2009 il contratto di locazione azionato nel presente giudizio - come si è visto - non era venuto ad esistenza non essendo stato registrato e mancava quindi dei requisiti di forma per valere quale negozio dissimulato ( art. 1414, 2 co, cod. civ. );

- nemmeno è prospettabile la tesi dell'errore in cui sarebbe incorsa la [redacted] all'atto delle stipulazione del contratto registrato per primo e ciò in base all'assunto che la conduttrice sarebbe stata a conoscenza

che la locatrice non aveva in realtà effettiva intenzione di contrattare ad un canone di € [redacted] annui: la [redacted], infatti, non offre alcun elemento probatorio a sostegno di tale sua affermazione, né, d'altro canto, un canone di tale misura per un appartamento di due soli locali non appare certamente irragionevole per un immobile posto in una zona non centralissima.

Può invece accogliersi la domanda attorea di accertamento dell'intervenuta estinzione, alla sua prima scadenza del 31/7/2010, del contratto di locazione esistente tra le parti in forza della disdetta comunicata dalla [redacted] alla conduttrice in data 18/1/2010: ciò in quanto la disdetta in parola risulta tempestivamente spedita alla [redacted] e quest'ultima non ha sollevato alcun rilievo al riguardo.

Le spese del giudizio, tenuto conto dell'andamento complessivo di esso, devono porsi a carico della [redacted] e liquidarsi come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettate, così provvede:

- dichiara estinto alla data del 31/7/2010, per recesso della locatrice alla prima scadenza, il contratto di locazione stipulato in data 28/6/2006 tra le odierne relativamente all'appartamento di via [redacted], piano 1, scala 1, di due locali e servizi;
- ordina alla conduttrice [redacted] il rilascio dell'immobile di cui sopra in favore di [redacted], fissando per l'esecuzione la data del 31/1/2010;

- rigetta tutte le ulteriori domande della [REDACTED]
- condanna l'attrice [REDACTED] al pagamento della somma di € [REDACTED] da lei indebitamente percepite nei confronti della convenuta [REDACTED] nell'ambito del rapporto locatizio tra loro intervenuto, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo, salva compensazione, da parte della [REDACTED], dei suoi crediti nel frattempo maturati nei confronti della [REDACTED]
- condanna la [REDACTED] a rifondere alla [REDACTED] le spese dell'odierno giudizio, che si liquidano in € [REDACTED] oltre iva e cassa.

Milano, 5/10/2010

il giudice  
dottor Pierdomenico Santolini

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
6 - OTT. 2010  
IL CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE C2  
Dott.ssa ANGELA D'AURIA

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
7 OTT. 2010  
IL CANCELLIERE  
x u s s o  
ufficio