

REPUBBLICA ITALIANA

SENT. N° 1466/11

REP. N° 1210/11

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 37270/2009

promossa da:

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ed
elettivamente domiciliato presso lo studio ██████████ in Milano, ██████████ n. ██████████,
ricorrente

Contro

██████████ e ██████████, rappresentati e difesi dall'avv. ██████████ ed
elettivamente domiciliati presso lo studio in Milano, ██████████, resistenti

Sulle conclusioni delle parti come da atti introduttivi

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

██████████, sull'affermazione della nullità e del carattere simulato della scrittura in data 10.1.2000 avente ad oggetto la locazione degli arredi dell'immobile locato ad uso abitativo in forza di contratto stipulato il 2.2.2000, in quanto volta a determinare un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato, ha chiesto la condanna di ██████████, originario locatore, e della società ██████████, acquirente dell'immobile locato, alla restituzione delle somme indebitamente corrisposte dal conduttore, determinate, quanto alla quota di competenza del signor ██████████, riferita al periodo intercorrente tra il 1.1.2000 ed il 30.6.2005, nella somma di euro ██████████, e, quanto a quella di competenza della società ██████████, riferita al periodo intercorrente tra il 30.6.2005 ed il 31.12.2008, nella somma di euro ██████████.

I resistenti si sono costituiti in giudizio resistendo alle domande del ricorrente e chiedendone il rigetto.

Espletato, con esito negativo, il tentativo di conciliazione e negata l'ammissione delle prove orali, all'udienza del 2.2.2011 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, a norma dell'art. 429 c.p.c., con lettura del dispositivo in udienza.

Assume il ricorrente che la scrittura stipulata dalle parti in data 10.1.2000, avente ad oggetto il noleggio dei mobili costituenti l'arredo dell'unità locata, è nulla ai sensi dell'art. 13 comma 1° L. 431/98, in quanto non registrata e per trattarsi di contratto simulato volto ad assicurare al locatore un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto di locazione scritto e registrato.

Con scrittura in data 10.1.2000 il locatore ██████████ ha locato al conduttore ██████████ parte degli arredi dell'immobile sito in Milano, via ██████████, allo stesso locato ad uso abitativo (cfr doc. 2).

Dal punto di vista logico deve esaminarsi preliminarmente l'eccezione di simulazione del contratto di locazione di beni mobili, posto che, solo ove accertata la simulazione, viene in rilievo l'applicabilità dell'art. 13 comma 1° della L. 431/98, con le relative conseguenze in punto nullità della scrittura e ripetibilità della somme pagate extracanone.

Secondo la prospettazione del ricorrente si tratta di scrittura simulata in quanto volta, contrariamente a quanto indicato nell'accordo sottoscritto tra le parti, non alla locazione al conduttore dell'unità locata degli arredi della stessa, bensì a consentire al locatore di percepire un canone per l'immobile ulteriore rispetto a quello indicato nel contratto di locazione registrato, con esenzione dei relativi oneri fiscali.

L'assunto difensivo trova adeguato riscontro probatorio.

In primo luogo va evidenziata la stretta connessione tra il contratto di locazione dell'immobile di via [REDACTED] e la scrittura di locazione dei beni mobili, tale per cui si tratta di accordo accessorio al contratto di locazione immobiliare e privo di autonomia (la scrittura richiama il contratto di locazione relativo all'immobile - " con riferimento al contratto di locazione dell'appartamento sito a Milano, [REDACTED] " - e non contiene previsione autonoma in ordine alla durata del rapporto, essendo la stessa fissata con riferimento al contratto di locazione - " al termine del contratto di locazione tutto l'arredamento ..").

Si osserva inoltre che i beni mobili oggetto della locazione sono indicati in modo del tutto generico - " si conviene tra le parti che il signor [REDACTED] integri l'arredamento fornendo mobili, elettrodomestici, soprammobili, tende, quadri ed arredi accessori di mero abbellimento " - con ciò dimostrando irrilevanza dell'oggetto della prestazione a carico del locatore rispetto al corrispettivo pattuito.

Il conduttore, che nega che il locatore abbia fornito alcun arredo, ha prodotto documento, sottoscritto dalla signora [REDACTED], precedente conduttrice dell'immobile locato al ricorrente, con il quale la stessa ha riferito di avere lasciato a quest'ultimo gli arredi dell'immobile a titolo gratuito, vendendogli unicamente la caldaia ed i radiatori (cfr doc. 5).

L'assunto per il quale l'immobile locato fosse già provvisto di arredi risulta ammesso dai resistenti e trova conferma nella scrittura in esame, nella quale si specifica che gli arredi vengono ad integrazione di quelli già esistenti.

Dunque, anche accedendo alla tese del locatore della fornitura al conduttore di un integrativo, appare evidente che il corrispettivo pattuito per la fornitura di mobili di cui non viene indicato né il numero, né le caratteristiche, appare assolutamente sproporzionato, essendo pari a lire [REDACTED] contro un canone di locazione per l'immobile di lire [REDACTED], e giustificare la prestazione a carico del conduttore.

Dunque, anche in assenza di una controdedichiarazione scritta, non necessaria nel caso di specie, essendo la domanda volta a fare valere l'illeceità del contratto dissimulato (art. 1417 c.c.), vi sono elementi probatori e di natura presuntiva sufficienti a fare ritenere dimostrata la simulazione della scrittura in data 1.10.2000, essendo l'accordo dissimulato volto a consentire al locatore di percepire un canone di locazione superiore a quello previsto nel contratto di locazione relativo all'immobile.

Accertata la simulazione relativa della scrittura in data 1.10.2000 si tratta ora di valutarne la validità alla luce del disposto dell'art. 13 comma 1° L. 431/98.

L'art. 13 della L. 431/98 sancisce la "nullità" di "ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato".

Si afferma da parte del ricorrente la nullità della predetta scrittura per mancata registrazione.

L'assunto è infondato.

La legge 431/98 impone la forma scritta per la stipulazione di contratti di locazione ad uso abitativo a pena di nullità ma non l'obbligo di registrazione (art. 1 legge cit). La stessa Corte Costituzionale, con sentenza n. 333 del 5.10.2001, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 7 della menzionata legge, laddove subordinava la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato ad uso abitativo alla dimostrazione, da parte del locatore, della regolarità della propria posizione fiscale, quanto al pagamento dell'imposta di registro sul canone di locazione, dell'ICI gravante sull'immobile e dell'imposta sui redditi relativi ai canoni.

La Corte di Cassazione, con orientamento al quale questo ufficio aderisce, con riferimento al disposto di cui all'art. 13 della L. 431/78, ha escluso che la registrazione del contratto sia stata elevata dal legislatore speciale a requisito di validità del contratto, richiedendo l'art. 1 della legge cit. solo la forma scritta e non anche la registrazione quale requisito di validità del contratto, affermando il principio per il quale " " è certamente valido il contratto scritto ma non registrato, senza che rilevi, nei rapporti tra le parti, la totale omissione dell'adempimento fiscale " (cfr Cass. 16089/2003). Nello stesso senso si è espressa la giurisprudenza di merito, sul rilievo che una diversa interpretazione della norma comporterebbe attraverso un'affermazione assoluta di nullità, la caducazione della volontà delle parti e l'inefficacia della clausola contrattuale, con il risultato di

subordinare il rapporto civilistico ad una finalità, la registrazione, rivolta esclusivamente a fini fiscali (cfr Trib. Pordenone n. 58 del 19.1.2002).

Il disposto dell'art.1 comma 346 delle legge 311 del 30.12.2004, che sancisca la nullità dei contratti di locazione sottoposti a registrazione e non registrati, non è applicabile alla scrittura in esame, essendo la stessa anteriore all'entrata in vigore della menzionata disposizione normativa e non potendosi la norma applicare retroattivamente, non trattandosi di norma di interpretazione autentica rispetto all'art. 13 della L. 431/98. Peraltro la scrittura in esame, secondo la prospettazione dello stesso ricorrente, non costituisce un vero e proprio contratto di locazione, bensì una pattuizione accessoria al contratto di locazione scritto e registrato, volta ad integrarlo limitatamente al canone contrattuale, come tale, non è soggetta all'obbligo di registrazione previsto dall'art. 1 comma 346 legge cit. per i soli contratti .

Deve escludersi, per tutto quanto sopra esposto, la nullità della scrittura del 10.1.2000 per omessa registrazione.

Tanto meno l'anzidetta pattuizione ricade nella sanzione di nullità prevista dall'art. 13 comma 1° L. 431/78 in quanto contraria al contratto di locazione scritto e registrato.

La giurisprudenza di legittimità ha ripetutamente escluso che, attesa la libertà delle parti nella determinazione del canone, la simulazione parziale del contratto di locazione in relazione alla misura del canone incorra nel divieto previsto dalla menzionata disposizione normativa, a condizione che si tratti di pattuizione coeva alla stipulazione del contratto e non intervenuta in corso di rapporto (cfr massima Cass. 10689/2003 " In tema di locazioni abitative , l'art. 13, primo comma, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, nel prevedere la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato ...non si riferisce all'ipotesi della simulazione relativa del contratto di locazione rispetto alla misura del corrispettivo (né a quella della simulata conclusione di un contratto di godimento a titolo gratuito dissimulante una locazione con corrispettivo), in tale senso deponendo una lettura costituzionalmente orientata della norma, giacchè, essendo valido il contratto di locazione scritto ma non registrato (non rilevando nei rapporti tra le parti la totale omissione dell'adempimento fiscale) non può sostenersi che essa abbia voluto sanzionare con la nullità la meno grave ipotesi della sottrazione all'imposizione fiscale di una parte soltanto del corrispettivo (quello eccedente il canone risultante dal contratto scritto e

registrato) mediante una pattuizione scritta ma non registrata. La nullità prevista dall'art. 13 primo comma è volta piuttosto a colpire la pattuizione , nel corso dello svolgimento del rapporto di locazione, di un canone più elevato rispetto a quello risultante dal contratto originario ... la norma essendo espressione del principio della invariabilità, per tutto il tempo della durata del rapporto, del canone fissato nel contratto (salva la previsione di forme di aggiornamento, come quelle ancorate ai dati Istat " ; in senso conforme cfr Cass. 8148/2009; Cass. 8230/2010).

Dunque, trattandosi di pattuizione coeva alla stipulazione del contratto di locazione, avente lo scopo di assicurare al locatore un canone maggiore rispetto a quello risultante dal contratto scritto e registrato, va esclusa la nullità della scrittura del 1.10.2000 e va respinta la domanda del conduttore volta alla ripetizione dei canoni corrisposti in forza dell'anzidetta scrittura.

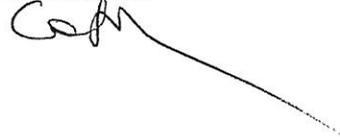
Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza .

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede: respinge la domande proposte dal ricorrente [redacted]; condanna il ricorrente a pagare le spese giudiziali sostenute dai resistenti, che liquida in euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 2.2.2011.

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 3 FEB. 2011
IL CANCELLIERE
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Angela DI LURIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, il 4 FEB. 2011



IL CANCELLIERE

USO
UFFICIO