

Sentenza n. 14408/2014 pubbl. il 05/12/2014

RG n. 51566/2013

Repert. n. 12413/2014 del 05/12/2014

N. R.G. 51566/2013



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 51566/2013 promossa da:

[REDACTED] (già Immobiliare [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED]) in persona
del legale rappresentante pro tempore (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED] [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] [REDACTED]
([REDACTED]), con elezione di domicilio in CORSO [REDACTED]
MILANO presso lo studio dei difensori;

RICORRENTE

contro

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED]
20024 CARRAGNATE MILANESE presso lo studio dell'avvocato suddetto

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.



Sentenza n. 14408/2014 pubbl. il 05/12/2014

RG n. 51566/2013

Repert. n. 12413/2014 del 05/12/2014

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

È documentalmente dimostrata la stipula tra [redacted] e [redacted] del contratto di locazione di data 29.3.1985 avente ad oggetto l'unità immobiliare in Milano [redacted] con posto macchina.

Tenuto conto della data di stipulazione del contratto non è ad essa applicabile il disposto di cui alla L. 311/2004, ad essa posteriore, che sancisce con la nullità i contratti che non siano registrati; ciò indipendentemente da ogni valutazione in ordine alla normativa precedente.

È tuttavia pacifico che sia lo stesso locatore ad avere provveduto alla registrazione in data 28.8.2012 del contratto recante la data del 2009. L'art. 18 D.P.R. 131/86 dispone che la registrazione, eseguita ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 131/86, attesta l'esistenza degli atti ed attribuisce ad essi data certa di fronte ai terzi a norma dell'art. 2704 c.c. del codice civile. L'atto è dunque esistente.

Il ricorrente assume che tale contratto si risolva nella mera predisposizione di un modulo confermativo del contratto già in vigore dal 1985, del quale riproduce tutte le disposizioni.

La tesi non è condivisibile, alla luce del tenore del contratto, in particolare dell'art. 3.

La norma fissa l'inizio del rapporto locatizio con decorrenza dal 29.3.2009. La prima scadenza contrattuale viene individuata nel 28.3.2013. Non può dunque sostenersi che si tratti della mera prosecuzione del rapporto precedente, atteso che vengono specificamente disciplinati tutti gli aspetti relativi alla prima scadenza, con espresso richiamo alla possibilità di recedere, da parte del locatore, soltanto nei casi previsti dall'art. 3 l. 431/98; tale previsione non si giustificerebbe se il contratto fosse la mera ricognizione del rapporto già instaurato dal 1985.

Analogamente, l'art. 3 comma 2 disciplina, conformemente a quanto previsto dall'art. 2 L. 431/98, la procedura da seguire alla seconda scadenza contrattuale; la necessità di tale previsione si giustifica allo scopo di distinguerla da quanto previsto al primo comma per la prima scadenza contrattuale.

Non è inoltre irrilevante sottolineare che non vi è nemmeno corrispondenza numerica tra i singoli articoli (e il loro contenuto) nei due testi. Ne deriva che l'eventuale intenzione della società locatrice di utilizzare il modulo oggetto di registrazione soltanto a titolo di conferma del mantenimento del precedente rapporto contrattuale si risolve in una mera valutazione interna alla compagine societaria, sfornita di rilevanza esterna; il dato documentale di cui tenere conto è che è stata presentata alla



Agenzia delle Entrate una scrittura privata da parte della stessa locatrice, che non contesta tale dato, ma si limita a interpretarlo in termini di conferma del rapporto contrattuale precedente; valutazione che, per i motivi esposti, non può essere condivisa.

Dalle considerazioni che precedono deriva che la disdetta inviata dalla locatrice debba considerarsi riferita alla prima scadenza contrattuale senza che ricorrano le condizioni di cui all'art. 3 L. 431/98 per la sua legittimità. Non potendo considerarsi quale disdetta valida per la prima scadenza contrattuale, essa deve considerarsi utilmente emessa per la scadenza successiva, da individuarsi nel 28.3.2017.

Le determinazioni in tema di spese processuali tengono conto dell'accoglimento della domanda formulata dal ricorrente in via subordinata, formulata a seguito dei rilievi esposti dal resistente nel corso della fase sommaria del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dichiarare la cessazione del rapporto di locazione tra [redacted] e [redacted] relativo all'immobile in Milano via [redacted] a far data dal 28.3.2017.
- 2) Ordina a [redacted] il rilascio dell'immobile, libero da persone e cose.
- 3) Fissa per l'esecuzione la data del 15.4.2017.
- 4) Compensate per metà le spese di lite, condanna [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore di [redacted], liquidate nella residua misura di Euro 25,25 per spese, Euro 1.500,00 per compensi oltre al rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%; IVA e CPA come per legge.

Milano, 4 dicembre 2014

Il Giudice
dott. Nicola Di Plotti

