



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato ex art. 429 c.p.c.

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 38932/2015 promossa da:

OFFICINA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il  
patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] e con elezione di domicilio in  
CORSO [REDACTED] [REDACTED] MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) Via  
[REDACTED] [REDACTED] MILANO; con elezione di domicilio in [REDACTED]  
[REDACTED] MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Il ricorrente ha concluso come da verbale di udienza di discussione.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE



La società [REDACTED] di [REDACTED] ha intimato sfratto per morosità nei confronti della società [REDACTED] relativamente a due contratti di locazione ad uso non abitativo stipulati, rispettivamente, il primo, in data 1.1.2005 con la società [REDACTED] cui è subentrata la società resistente in data 25.10.2011 e, il secondo, in data 1.5.2012 con la società [REDACTED]

Ha allegato una morosità pari alla somma complessiva di euro [REDACTED] riferita, quanto al primo contratto, al periodo intercorso tra gennaio 2015 e giugno 2015 e, quanto al secondo contratto, al periodo intercorso tra novembre 2014 e luglio 2015 ed ha chiesto la pronuncia di risoluzione di diritto dei contratti in forza di clausola risolutiva espressa, la condanna al rilascio degli immobile locati ed al pagamento dei canoni insoluti.

La società intimata si è opposta alla convalida contestando l'ammontare della morosità per avere corrisposto alla società locatrice la somma di euro [REDACTED] e manifestando la disponibilità a sanare la morosità secondo il piano di rientro esposto in comparsa.

Concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio e disposto il mutamento del rito, solo la società locatrice ha depositato la memoria integrativa delle difese.

All'udienza del 27.4.2016 il giudice ha rilevato d'ufficio la nullità del contratto di locazione stipulato in data 1.1.2005 per difetto di registrazione ed ha concesso, a norma dell'art. 101 comma II c.p.c., termine per il deposito di memoria.

All'esito del deposito dell'anzidetta memoria da parte della sola locatrice, la causa è stata decisa all'udienza del 23.6.2016 con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

1 - Vanno accolte le domande fondate sul contratto di locazione stipulato con la società resistente in data 1.5.2012.

Infatti la società locatrice ha adempiuto all'onere probatorio con la produzione in giudizio del contratto di locazione intercorso tra le parti e regolarmente registrato ( cfr doc. 4 ).

La società conduttrice non ha dato prova del pagamento dei canoni insoluti, dimostrando unicamente di avere corrisposto la somma di euro [REDACTED] il giorno stesso della notificazione dell'intimazione di sfratto, a fronte di una morosità allegata di euro [REDACTED] con riferimento al contratto in parola.



Di conseguenza, in accoglimento della domanda proposta dalla società locatrice, deve dichiararsi la risoluzione di diritto del contratto di locazione in forza di clausola risolutiva espressa ( art. 4 del contratto di locazione ).

Per l'effetto, la società conduttrice va condannata alla riconsegna alla locatrice dell'immobile locato.

Avuto riguardo alla morosità, per l'esecuzione del rilascio viene fissata la data del 20.7.2015 con conferma di quanto disposto con l'ordinanza provvisoria di rilascio.

Inoltre deve trovare accoglimento la domanda diretta al pagamento dei canoni di locazione/indennità di occupazione insoluti per la somma complessiva di euro [REDACTED], oltre interessi dalla mora al saldo, somma corrispondente al credito maturato a tutto il luglio 2016, al netto delle somme corrisposte in corso di causa dalla società conduttrice.

Va respinta la domanda diretta al pagamento delle spese accessorie per carenza di prova, avendo la società locatrice prodotto i documenti comprovanti il credito con la memoria ex art. 101 comma 2° c.p.c., in data successiva al deposito della memoria ex art. 426 c.p.c., termine ultimo concesso alla parte per l'integrazione delle difese e dei documenti e non ricorrendo i presupposti per la rimessione in termini, trattandosi di documentazione che la parte poteva produrre con l'anzidetta memoria, avendo l'assemblea condominiale approvato il preventivo delle spese relative all'esercizio 2015, oggetto della domanda di pagamento, con delibera del 3.3.2015, anteriore allo spirare del termine per il deposito della memoria ex art. 426 c.p.c. .

Quanto al contratto di locazione stipulato in data 1.1.2005 si osserva quanto segue.

Il contratto di locazione era soggetto a registrazione, a norma dell'art. 1 comma 346 L. 311/2004, entrata in vigore il 1.1.2005.

Le difese svolte dalla società locatrice con la memoria ex art. 101 comma 2° c.p.c. sono inconferenti in quanto attengono al regime dell'IVA, trovando invece la sanzione di nullità del contratto fondamento nella richiamata disposizione normativa che sottopone all'obbligo di registrazione tutti i contratti locazione e più in generali tutti i contratti che costituiscono diritti relativi di godimento su beni immobili ( cfr art. 1 comma 346 L. 311/2004 : " i contratti di locazione , o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari



o di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati ")

La produzione in giudizio del documento attestante l'intervenuta registrazione del contratto di locazione in data 7.12.2006, che la locatrice ha prodotto con la memoria ex art. 101 comma 2° c.p.c., non è ammissibile in quanto tardiva, posto che il termine ultimo per il deposito dei documenti coincide con la memoria ex art. 426 c.p.c. .

Di conseguenza ~~X~~ dichiara la nullità del contratto di locazione stipulato in data 1.1.2005 per mancata registrazione del contratto, come prescritto dall'art. 1 comma 346 L. 311/2004.

La nullità, a norma dell'art. 1421 c.c., è rilevabile d'ufficio dal giudice ( cfr Cass. S.U. 14828/2012 : " *Si è infatti affermato ( S.U. 21095/04) che la nullità può essere rilevata d'ufficio, in qualsiasi stato e grado del giudizio, indipendentemente dall'attività assertiva delle parti, quindi anche per una ragione diversa da quella espressamente dedotta, nel caso in cui sia in contestazione l'applicazione o l'esecuzione del contratto, la cui validità rappresenta quindi un elemento costitutivo della domanda; con la conseguenza che la contestazione della validità dell'atto non costituisce domanda giudiziale, bensì mera difesa, che non condiziona l'esercizio del potere di dichiarare d'ufficio la nullità per vizi diversi da quelli eccepiti.*" ) ed il contratto nullo non produce effetto alcuno tra le parti.

Nel caso che ci occupa, essendo stato il giudice investito della domanda di risoluzione del contratto di locazione intercorso tra le parti e presupponendo la domanda di risoluzione del contratto l'esistenza di un rapporto contrattuale valido, ha il potere dovere di rilevare d'ufficio la nullità del contratto ( cfr Cass. S.U. 14828/2012 " *Alla luce del ruolo che l'ordinamento affida alla nullità contrattuale, quale sanzione del disvalore dell'assetto negoziale e atteso che la risoluzione contrattuale è coerente solo con l'esistenza di un contratto valido, il giudice di merito, investito della domanda di risoluzione del contratto, ha il potere-dovere di rilevare dai fatti allegati e provati, o comunque emergenti "ex actis", una volta provocato il contraddittorio sulla questione, ogni forma di nullità del contratto stesso, purché non soggetta a regime speciale (escluse, quindi, le nullità di protezione, il cui rilievo è espressamente rimesso alla volontà della parte protetta)*" . ). ~~X~~

Il rilievo d'ufficio della nullità del contratto da parte del giudice chiamato a pronunciarsi sulla domanda di risoluzione dello stesso non viola il principio della domanda, con sostituzione dell'azione proposta ad un'altra , al contrario " *fa emergere una eccezione rilevabile d'ufficio, che può condurre a variabili sviluppi processuali, ma con cui viene qualificata una ineliminabile realtà del*

*rapporto controverso, senza squilibrare i rapporti tra le parti, ne introduce una materia del contendere che non faccia già parte dell'oggetto del giudizio." ( Cass. S.U. cit ).*

Inoltre, a seguito del rilievo ufficioso della nullità, il giudice , nel rispetto di quanto previsto dal comma 2° dell'art. 101 c.p.c. , ha consentito alle parti di prendere posizione sulla nullità del contratto, formulando le conseguenti domande.

Al rilievo d'ufficio della nullità del contratto di locazione consegue il rigetto della domanda della società locatrice volta alla pronuncia di risoluzione del contratto stipulato in data 1.1.2005 .

Deve trovare invece accoglimento la domanda restitutoria , posto che il rilievo d'ufficio della nullità contrattuale comporta il venire meno del titolo sul quale si fonda la detenzione dell'immobile di causa ( cfr Cass. S.U. cit: " *Altro esito del rilievo d'ufficio della nullità e del relativo accertamento è l'accoglimento di ogni richiesta formulata unitamente alla domanda di risoluzione e compatibile con la diversa ragione rappresentata dalla nullità, come avviene nel caso di domanda restitutoria. Questa conseguenza si verifica senz'altro in ipotesi di modifica della domanda con richiesta di declaratoria della nullità.*

*Altrettanto avverrà però in ipotesi di rigetto - fondato sulla nullità contrattuale rilevata d'ufficio - della domanda di risoluzione, alla quale sia associata, anche originariamente, la richiesta di condanna alle restituzioni. .... ne consegue che, ove sia proposta una domanda di risoluzione del contratto per inadempimento e il giudice rilevi, d'ufficio, la nullità del medesimo, l'accoglimento della richiesta restitutoria conseguente alla declaratoria di nullità, non mutando la causa petendi, non viola il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato (v. Cass. 2956/11 cit.) inoltre cfr. Cass. 9052/10; 1252/00; e anche 21096/05; 5624/09)." ).*

Per quanto sopra espresso deve concludersi che, essendo nullo il contratto di locazione intercorso tra le parti, la società resistente, che occupa senza titolo l'anzidetto immobile, va condannato alla sua riconsegna alla ricorrente.

Essendo l'occupazione priva di titolo va disposto il rilascio per la data del 20.7.2015 , con conferma di quanto disposto con l'ordinanza provvisoria di rilascio.

Va accolta la domanda diretta al pagamento dell'indennità di occupazione, avendo la società ricorrente diritto al pagamento di una somma corrispondente al canone di locazione per tutto il periodo di occupazione della porzione immobiliare oggetto del contratto nullo. Pertanto la resistente va condannata al pagamento della somma di euro [REDACTED] determinata al netto



del pagamento della somma di euro [redacted] già corrisposta da parte della resistente, di cui ha dato atto il legale della ricorrente all'udienza di discussione.

Va respinta la domanda diretta al pagamento delle spese accessorie, in ragione della tardiva produzione in giudizio della documentazione dimostrativa del credito.

Le spese di lite vanno poste a carico della società resistente in applicazione del principio della soccombenza

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

dichiara la risoluzione di diritto del contratto di locazione intercorso tra [redacted] [redacted], in qualità di locatore, e [redacted], in qualità di conduttore, stipulato in data 1.5.2012 avente ad oggetto il corpo A3 del complesso sito in [redacted], via [redacted];

accerta la nullità del contratto di locazione intercorso tra le stesse parti e stipulato in data 1.1.2005 avente ad oggetto il corpo B/C dello stesso complesso;

condanna la società [redacted] al rilascio in favore di [redacted] [redacted] dell'intero complesso sito in [redacted];

visto l'art. 56 L. 392/78, fissa per l'esecuzione del rilascio la data del 20.7.2015;

condanna la società resistente [redacted] a pagare alla ricorrente [redacted] la somma di euro [redacted], oltre interessi dalla mora al saldo;

condanna la società resistente a rifondere alla ricorrente le spese del giudizio, che liquida in euro [redacted] per spese ed euro [redacted] per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 23 giugno 2016

Il Giudice  
dott. Caterina Spinnler

La presente copia è conforme all'originale  
PUBBLICATO

- 1 LUG 2016



pagina 7 di 7

