

Sentenza n. 8047/2016 pubbl. il 27/06/2016
RG n. 56909/2014
Repert. n. 6477/2016 del 28/06/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 56909/2014 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████, con elezione di domicilio in ██████████ MILANO presso l'avvocato suddetto **RICORRENTE**

contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ e dell'avv. ██████████ (██████████) VIALE ██████████ MILANO; con elezione di domicilio in VIALE ██████████ MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto **RESISTENTE**

OGGETTO: *locazione – inadempimento contrattuale*

CONCLUSIONI: *come in atti.*

All'esito della discussione orale all'odierna udienza, il Giudice dr. Pisani, al quale il presente giudizio è stato assegnato con provvedimento del Presidente della XIII sezione civile del Tribunale dell'8/02/2016, ha deciso la causa con lettura del dispositivo e deposito contestuale della presente sentenza.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) - Dagli atti di causa e dalla documentazione in atti, è risultato provato quanto segue.

Con contratto di locazione del 15/06/2012, registrato solo il 17/06/2014, la odierna resistente concedeva in locazione alla odierna ricorrente il box sito in Milano, [REDACTED], contraddistinto con il n°65(vedi doc. 1 e 13 allegati in atti di parte ricorrente).

L'art. 16 di tale contratto stabilisce che: *"Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice."*

Il successivo art. 18 di tale contratto stabilisce che: *"La parte conduttrice ha il diritto di prelazione in caso di vendita o di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt.38, 39, 40 della legge n°392/1978."*

Il contratto di locazione, come pacificamente tra le parti e, peraltro, anche come documentalmente provato in atti con la documentazione allegata fin dal ricorso introduttivo, non è stato registrato dal locatore, odierna resistente ed è stato invece registrato dal conduttore solo in data 17/06/2014, con il pagamento degli importi di registrazione relativi a tutte le annualità della locazione e le sanzioni per il ritardato pagamento (vedi doc. 13 allegato in atti di parte ricorrente).

Prima della registrazione del contratto la odierna resistente ha venduto il bene locato a terzo acquirente, sig. [REDACTED] e come pacifico tra le parti, nonché documentalmente provato, in atti, di tale vendita la odierna ricorrente ha dato comunicazione al ricorrente (vedi doc. 5, 6 e 11 allegati in atti di parte ricorrente)

Come parimenti pacifico in atti e documentalmente provato, il nuovo acquirente ha chiesto il rilascio del box ed allo stesso il ricorrente ha rilasciato l'immobile e corrisposto il canone di locazione fino al momento del rilascio (vedi docc. 8 e 9 allegati in atti di parte ricorrente).

2) - Tanto precisato in fatto e venendo all'esame delle domande di accertamento dell'inadempimento contrattuale della resistente in violazione delle clausole di cui agli artt.16 e 18 sopra richiamati ed alla



conseguente richiesta di risarcimento dei danni asseritamente subiti dal ricorrente, deve ritenersi solo parzialmente fondata la domanda di parte ricorrente, per i motivi di diritto di seguito esposti.

Come è noto, in base alla disciplina anteriore alla modifica dell'art.13 L.431/98 che è tuttora applicabile ai contratti anteriori al 1° gennaio 2016, secondo la prevalente giurisprudenza condivisa da questo Tribunale, il contratto di locazione non registrato doveva ritenersi nullo ai sensi dell'art.1, comma 346 L.311/2004, che così dispone: *“i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti reali di godimento, di unità immobiliari o di singole porzioni, comunque stipulati, sono nulli se ricorrendone i presupposti non sono registrati”*.

La norma in oggetto è tuttora in vigore, perché non è stata abrogata, nemmeno implicitamente, da alcuna norma successiva in quanto le disposizioni sul punto del D.L.vo 23/11, che dettavano una più dettagliata e completa disciplina, sono venute meno per intervento della Corte Costituzionale con le sue sentenze n.50/2014 e n.169/15, come parimenti noto.

Tale nullità prevista dalla legge, introdotta dal legislatore nell'ambito dell'azione di contrasto all'evasione fiscale, appare palesemente rivolta alla applicazione integrale della disciplina degli artt.1418, ultimo comma e ss. c.c., con l'evidente intento di provocare l'“emersione” delle c.d. locazioni in nero. Poiché la normativa citata condiziona la validità del contratto all'adempimento della registrazione, ne consegue che la fattispecie contrattuale deve intendersi completata solo con la stipulazione del contratto fra le parti da un lato e con la registrazione dello stesso, dall'altro e che fino al completamento della fattispecie il negozio non può considerarsi valido.

Gli effetti della applicazione della normativa citata sul contratto in esame, se sul piano fiscale comportano l'applicazione delle relative sanzioni, sotto il profilo civilistico consentono di considerare completa, ai fini della validità, la fattispecie negoziale per effetto dell'intervenuta registrazione, da tale momento e per il futuro.

Non a caso l'art.1 comma 346 della L.311/2004 non ricollega la sanzione della nullità alla mancata registrazione nel termine previsto dalla legge, ma alla pura e semplice omissione di tale adempimento fiscale. Anche dalla nuova formulazione dell'art.13 L.431/98, che prevede la “perentorietà” del termine per la registrazione, si desume *a contrario* che lo stesso legislatore ha interpretato il regime previgente e tuttora applicabile ai contratti anteriori al 2016 nel senso di escludere la nullità ove, comunque, la registrazione sia stata eseguita, sia pure tardivamente.

X
Ne consegue che i contratti conclusi anteriormente all'entrata in vigore della L.208/15 devono considerarsi validi purché la registrazione sia avvenuta prima della proposizione della domanda giudiziale e le loro pattuizioni avranno effetto da tale momento della registrazione.

Applicando la normativa sopra richiamata al caso di specie, il contratto oggetto di esame deve ritenersi valido ed efficace tra le parti a seguito della registrazione del 17/06/2014, anteriore alla proposizione del presente giudizio per il periodo successivo alla registrazione.

Questo comporta che l'obbligo di registrazione previsto dalla clausola dell'art.16 del contratto, risulta essere stato validamente pattuito tra le parti e che parte resistente risulta essere stata inadempiente allo stesso.

Ne consegue che, stante l'intervenuto pagamento da parte del ricorrente degli interi importi di registrazione relativi a tutte le annualità della locazione ed alle sanzioni per il ritardato pagamento il resistente deve risarcire a parte ricorrente i danni subiti per tale inadempimento, corrispondenti al 50% degli stessi importi, come in atti. Importi che, sommati, in base ad un semplice calcolo matematico, sono pari a € [REDACTED], come in atti, mentre il loro 50% assomma a [REDACTED] ([REDACTED]). X

Per l'effetto, in accoglimento della domanda sul punto, parte resistente va dunque condannata a corrispondere al ricorrente tale importo di € [REDACTED] oltre interessi dall'esborso e fino al soddisfo.

Ogni altra domanda sul punto va disattesa e rigettata, in mancanza di quantificazione e prova che incombeva a carico di parte ricorrente e che non ha adempiuto al suo obbligo, in violazione del dettato dell'art.2697 c.c.; siccome, peraltro, da una lettura approfondita del ricorso introduttivo, ogni altra domanda risarcitoria ivi articolata, appare collegata solo alla violazione dell'obbligo di prelazione previsto dal successivo art.18 del contratto di locazione in esame.

3) – In applicazione degli stessi rilievi in diritto sopra evidenziati e tenuto conto dei fatti provati in atti sopra richiamati, non potrà accogliersi, invece, la domanda di accertamento dell'inadempimento contrattuale della resistente in violazione della clausola di cui all'art. 18 in esame e la conseguente richiesta di risarcimento dei danni asseritamente subiti dal ricorrente.

Come detto, il contratto oggetto di esame deve ritenersi valido ed efficace tra le parti a seguito della registrazione del 17/06/2014 ma la pattuizione in esame, spiegando la sua efficacia da tale momento e per il futuro, non può comportare effetti tra le parti perché, antecedentemente, il box oggetto di causa era già stato trasferito a terzi ed al momento in cui la suddetta efficacia si è spiegata, parte resistente



non era più proprietaria del bene immobile.

Poiché tale obbligo di rispettare il diritto di prelazione del conduttore, nel momento in cui il locatore ha effettuato la vendita del box, non era ancora validamente stipulato tra le parti, mancando la registrazione del contratto, quale elemento necessario per il completamento della fattispecie contrattuale, come sopra rilevato, ne consegue che parte resistente non risulta essere stata inadempiente allo stesso.

Ne consegue, altresì, che non potendo spiegarsi gli effetti giuridici invocati da parte attrice, le sue domande di accertamento e risarcitorie, sul punto, vanno rigettate ed ogni altra domanda ed eccezione è disattesa e assorbita dalla presente pronunzia.

4) - Tenuto conto del solo parziale accoglimento delle domande del ricorrente, le spese e competenze processuali e di mediazione vanno compensate per 3/4 tra il resistente e parte ricorrente mentre il rimanente 1/4 segue la soccombenza ai sensi dell'articolo 91 c.p.c. e va posto a carico del resistente e a favore di parte ricorrente e liquidato come in dispositivo, determinandolo sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, tenuto conto del valore della domanda.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, rigettata, assorbita o disattesa ogni altra domanda, eccezione o istanza, così provvede:

1) In accoglimento della domanda di parte ricorrente accerta l'inadempimento di parte resistente all'obbligo di registrazione del contratto previsto a suo carico dall'art.16 del contratto di locazione del 15/06/2012, registrato il 17/06/2014, relativo al box sito in Milano, Via [REDACTED], contraddistinto con il [REDACTED], come in motivazione.

2) Per l'effetto condanna parte resistente a corrispondere a parte ricorrente il 50% dell'imposta di registro e delle sanzioni per il ritardato pagamento, pari a € [REDACTED] oltre interessi dall'esborso e fino al soddisfo

3) Rigetta ogni altra domanda di parte ricorrente.

4) Condanna parte resistente a rifondere a parte ricorrente, 1/4 delle spese e competenze di lite e di mediazione che liquida, per tale sola parte, in €. [REDACTED] per spese e €. [REDACTED] per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge: compensa i restanti 3/4 tra le



Sentenza n. 8047/2016 pubbl. il 27/06/2016
RG n. 56909/2016
Repert. n. 6477/2016 del 28/06/2016

parti del giudizio.

6) Sentenza esecutiva.

Milano 27 giugno 2016.

Il Giudice
Dott. Pietro Paolo Pisani

La presente copia è conforme all'originale
- 1 LUG 2016

