



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. 57084/2014 R.G. promossa da:

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

contro

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

OGGETTO: locazione – sfratto per morosità- determinazione canone

CONCLUSIONI: come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

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

L'odierno ricorrente, con l'intimazione di sfratto e contestuale citazione per la convalida, chiedeva la convalida dello sfratto per morosità dell'odierna resistente che, costituitasi in giudizio si opponeva, chiedendo il rigetto della domanda e eccependo la nullità del contratto di locazione del per mancata registrazione.

Rigettata la richiesta di ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile oggetto di causa e disposto il mutamento del rito; depositate memorie; all'esito della successiva udienza la causa veniva rinviata per la discussione. Nelle more veniva registrato il contratto di locazione e il presente giudizio veniva assegnato all'odierno Giudice, con provvedimento del Presidente della XIII sezione civile del



Tribunale dell'8/02/2016 e la causa veniva rinviata nuovamente per la discussione all'udienza odierna e oggi, all'esito della discussione, la causa viene decisa con lettura del dispositivo e deposito contestuale della presente sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) - Preliminarmente va dichiarata la inammissibilità delle domande riconvenzionali (*reconventio reconventionis*) spiegate da parte ricorrente solo nella sua memoria dell'8/01/2016, siccome spiegate per la prima volta in tale memoria e non in quella autorizzata all'esito del mutamento del rito ai sensi degli artt.447 bis e 426 c.p.c., che costituiva il primo atto utile per la loro formalizzazione, con conseguente violazione del dettato dell'art.416 c.p.c., applicabile anche alle domande riconvenzionali in riconvenzionale.

Parimenti e per le stesse ragioni va dichiarata la inammissibilità della domanda di rimborso della imposta di registro del contratto di locazione oggetto di causa, nel frattempo registrato.

Va, invece acquisito agli atti il documento n°15 di parte ricorrente attestante l'intervenuta registrazione in data 21/12/2015 del contratto di locazione dell'1/05/2013, siccome rilevante ed ammissibile in quanto di formazione successiva alla scadenza dei termini per il deposito di memorie integrative ai sensi degli artt.447 bis e 426 c.p.c., nonché prodotto entro il primo termine utile successivo alla sua formazione, a seguito della rimessione in termini avvenuta alla udienza del 20/01/2016.

Ancora preliminarmente, va rigettata la eccezione di conflitto di interessi formulata dal resistente siccome parte ricorrente e parte resistente sono soggetti giuridici distinti e portatori di differenti interessi, che non si appalesano in conflitto anche per quanto di seguito rilevato in ordine alle conseguenze giuridiche della tardiva registrazione del contratto di locazione oggetto di causa; mentre, d'altra parte, la società resistente, comunque, si è validamente costituita in giudizio mediante rilascio di procura al difensore da parte dell'altro amministratore dotato di adeguati poteri.

Infine, va rigettata la eccezione di parte resistente inerente la verbalizzazione avvenuta alla udienza del 30/03/2015 siccome, come è noto, il verbale di udienza è un atto pubblico che fa fede fino a querela di falso anche delle dichiarazioni rese dalle persone ivi intervenute (Cass. civ. Sez. lavoro, 03/09/2003, n. 12828; Cass. civ. Sez. III, 19/11/2009, n. 24436; Cass. civ. Sez. II, 12/01/2009, n. 440; Cass. civ. Sez. lavoro, 11/12/2014, n. 26105).

Nel presente giudizio la eccezione risulta priva di prova e di pregio, siccome non risulta presentata querela di falso ed il provvedimento del Giudice ad una sua attenta lettura non appare aver accolto la richiesta di differimento della udienza per consentire la registrazione del contratto ma, bensì, aver disposto rinvio per la discussione della causa con termine per note difensive.



2) – Nel merito delle domande del ricorrente, preliminarmente risulta pacifico che il contratto di locazione ad uso non abitativo dell'1/05/2013 relativo all'immobile sito in [REDACTED], alla [REDACTED], allegato da parte ricorrente, non era stato registrato prima della introduzione del giudizio ed è stato provato in atti che lo veniva solo in data 21/12/2015.

Osserva questo Giudice che, nel quadro delle norme attualmente vigenti applicabili al contratto in esame, si inserisce l'art.1, comma 346 della L. 311/2004, che per la prima volta aveva previsto la nullità dei contratti di locazione o di comodato non registrati così disponendo: *“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”*.

Tale norma è tuttora in vigore, perché non è stata abrogata, nemmeno implicitamente, da alcuna norma successiva siccome le disposizioni sul punto dettate dal D.L.vo 23/11 sono venute meno per intervento della Corte Costituzionale, come ritenuto dalla prevalente giurisprudenza condivisa anche da questo Tribunale (vedi da ultimo Tribunale di Milano 25/05/2016, estensore Dr. Manunta; Tribunale di Milano n°8047/2016 del 27/06/2016 e Tribunale di Milano n°9381/2016 dell'11/07/2016)..

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.

Né può ritenersi possibile la riviviscenza tra le parti del precedente contratto di locazione oggi definitivamente cessato per effetto della sua caducazione a seguito del pagamento della relativa imposta di registro come documentata in atti (doc 4), non rinvenendosi in atti allegazioni e prove della eccepita invalidità della cessazione dello stesso.

Ne consegue che nel caso in esame, alla data della domanda non vi era in essere alcun contratto di



locazione validamente stipulato tra le parti di causa. X

La citata norma va applicata anche alla fattispecie del comodato eccepita da parte resistente, - senza peraltro fornire alcuna prova, neppure presuntiva, in atti della esistenza dello stesso - , trattandosi di contratto rivolto a costituire un diritto reale di godimento su bene immobile.

Ne consegue che, per entrambe le fattispecie contrattuali sopra esaminate, in atti, alla data della domanda mancava un valido titolo ai fini della detenzione dell'immobile oggetto di causa, così appalesandosi l'esistenza di una occupazione senza titolo dell'immobile da parte della resistente.

Con conseguente assorbimento di ogni altra domanda e questione su tali punti.

3) - Da quanto sopra rilevato in fatto e diritto, consegue il rigetto della domanda di risoluzione del contratto di locazione e della eccezione e domanda riconvenzionale della resistente in ordine alla esistenza del comodato ed ai suoi effetti.

Non potrà inoltre accogliersi la domanda formulata sia in via principale che in via subordinata, di restituzione dell'immobile siccome, nelle more del giudizio, per effetto della registrazione del contratto di locazione, lo stesso ha iniziato a spiegare i suoi effetti da tale momento e, conseguentemente, l'immobile appare legittimamente detenuto dalla resistente per volontà del ricorrente, con conseguente cessazione della materia del contendere per venir meno dell'interesse ad agire del ricorrente.

Ancora, ne consegue l'accoglimento della domanda subordinata del ricorrente di condanna della resistente al pagamento di una indennità per occupazione senza titolo dell'immobile oggetto di causa, individuato catastalmente come in atti, siccome maturata fino alla data della domanda.

Quanto alla debenza della relativa indennità è pacifico che in tema di occupazione senza titolo, il danno per il proprietario usurpato è in re ipsa, ricollegandosi al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte del dominus ed alla impossibilità per costui di conseguire l'utilità anche solo potenzialmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso (Cass., Sez. 2, dell'8 marzo 2010, n. 5568; Cass., Sez. 3, dell'11 febbraio 2008, n. 3251; Cass., Sez. 3, dell'8 maggio 2006, n. 10498, Cass. civ., sez. II, 1 marzo 2011, n. 5028).

La determinazione del risarcimento del danno ben può essere operata, in tali ipotesi, facendo riferimento al cosiddetto "danno figurativo" e, quindi, al valore locativo del cespite usurpato. (Cass. 16 aprile 2013, n. 9137; Cass. civ. Sez. II, 09/05/2011, n. 10153; Cass. civ. Sez. II, 01/03/2011, n. 5028; Cass. 8 maggio 2006, n. 10498). Il fatto, poi, che il valore locativo sia stato individuato in una somma determinata non fa perdere all'obbligazione risarcitoria la sua natura di debito di valore, come tale suscettibile di rivalutazione monetaria, in quanto, mirando alla reintegrazione del patrimonio del danneggiato, la somma di denaro stabilita non rappresenta l'oggetto dell'obbligazione risarcitoria, ma



solo un elemento di commisurazione del danno (v. Cass., sez. II, del 7 giugno 2001, n. 7692; Cass., sez. II, del 18 febbraio 1999, n. 1373; Cass. civ., sez. II, 1 marzo 2011, n. 5028).

Come è noto, anche in caso di contrasto tra le parti, la liquidazione del danno da illegittima occupazione dell'immobile altrui ben può essere operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, ma tale contrasto, nel caso in esame, non si configura in mancanza di specifica contestazione della quantificazione della domanda e delle allegazioni e prove a suo sostegno, risultando pacifico tra le parti quanto pattuito per effetto del contratto di locazione sopra richiamato e depositato in atti. Tali importi possono quindi costituire idoneo parametro per la determinazione della indennità risarcitoria in esame, come in atti.

Ne consegue che in accoglimento della domanda del ricorrente, il risarcimento va liquidato nell'importo richiesto di [REDACTED] e parte resistente va condannata a corrispondere al ricorrente la somma residua di € [REDACTED], già decurtata dell'importo di € [REDACTED] di cui si è allegato pacificamente l'intervenuto pagamento. Il tutto, oltre interessi dalla maturazione delle singole mensilità di indennità di occupazione al saldo effettivo. Non è dovuta invece la rivalutazione monetaria in mancanza della prova del maggior danno ai sensi dell'art.1224 c.c..

Infine e per l'effetto di quanto sopra accertato e statuito rimangono assorbite e rigettate tutte le altre domande ed eccezioni, anche riconvenzionali formulate su tali punti, in giudizio, con specifico riferimento a quella di parte resistente di accertamento della nullità del contratto, nonché a quella di restituzione di somme, siccome non è contestata in atti la occupazione dell'immobile, con conseguente debenza della indennità di occupazione senza titolo, per quanto rilevato in diritto.

4) - Le spese e competenze di giudizio, ai sensi degli artt.91 e 92 c.p.c. vanno parzialmente compensate tra le parti, per la metà. La rimanente metà segue la soccombenza e va posta a carico della parte resistente e si liquida per tale sola parte come in dispositivo, sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, n. 140 e del valore della domanda.

P.Q.M.

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

- 1) Accoglie la domanda di parte ricorrente [REDACTED], formulata in via subordinata e accerta la esistenza della occupazione senza titolo da parte della resistente [REDACTED], dell'immobile sito in [REDACTED], alla [REDACTED], individuato catastalmente come in atti, alla data della domanda, come in motivazione;
- 2) per l'effetto, accerta l'esistenza del debito di € [REDACTED] di parte resistente [REDACTED]



nei confronti del ricorrente [REDACTED] per indennità di occupazione senza titolo, alla data della domanda, come in motivazione;

3) per l'effetto, ancora ed in conseguenza dell'avvenuto pagamento dell'importo di € [REDACTED], condanna parte resistente [REDACTED] a corrispondere al ricorrente [REDACTED] la somma residua di € [REDACTED], oltre interessi legali dalla maturazione delle singole mensilità di indennità di occupazione al saldo effettivo, come in motivazione;

4) dichiara la cessazione della materia del contendere sul rilascio dell'immobile, per intervenuta carenza di interesse ad agire di parte ricorrente, come in motivazione;

5) rigetta tutte le altre domande di parte ricorrente, formulate sia in via principale che subordinata, come in motivazione.

6) rigetta tutte le domande ed eccezioni riconvenzionali di parte resistente, come in motivazione;

7) condanna parte resistente [REDACTED] a corrispondere a parte ricorrente [REDACTED] la metà delle spese e competenze di giudizio e di mediazione, liquidate complessivamente, per tale sola parte, sia per la fase sommaria che per la presente fase, in [REDACTED] per spese ed [REDACTED] per compensi, oltre 15% spese generali, IVA e CPA. Compensa la rimanente metà delle spese e competenze di giudizio e di mediazione tra le parti.

Sentenza esecutiva resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano 14 dicembre 2016.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

