

Sentenza n. 188/2016 pubbl. il 19/02/2016

RG n. 1615/2013

Repert. n. 564/2016 del 19/02/2016

SENT. N.

RUOLO GENERALE 1615/2013



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI MILANO- SEZ.III CIVILE

La Corte d'Appello di Milano, sez. III Civile, in persona dei signori :

- 1) Dott.ssa Anna Maria Peschiera Presidente
- 2) dott. ssa Angela Bernardini Giudice
- 3) dott.ssa Paola Varani

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa da:

██████████ ██████████ ██████████, C.F. ██████████, rappresentata e difesa dall'avv. Matteo Rezzonico, elettivamente domiciliata presso lo stesso in Milano via Rossetti 17, come da delega in atti
appellante

contro

██████████ ██████████, residente in ██████████ via ██████████, C.F. ██████████, rappresentata e difesa dall'avv. ██████████, presso lo stesso elettivamente domiciliata in ██████████ via ██████████, come da delega in atti,

appellata

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

OGGETTO : CONTRATTO DI LOCAZIONE

Conclusioni appellante : come da atto di appello

Conclusioni appellata : come da comparsa di costituzione

Con atto di licenza per finita locazione la [REDACTED] " [REDACTED] intimava alla signora [REDACTED] la licenza per finita locazione dell'unità immobiliare sita in [REDACTED] via [REDACTED] diffidandola a riconsegnare i locali immediatamente liberi e vuoti da persone e cose.

A sostegno della domanda faceva rilevare che tra le parti era stato stipulato in data 1/02/2005 un contratto di locazione ad uso abitativo relativamente all'immobile sopra indicato, con scadenza 31/01/2013, che il contratto era stato disdettato con lettera raccomandata ricevuta dalla conduttrice in data 6/07/2012.

Chiedeva quindi che fosse dichiarato il proprio diritto a vedersi fissata la data del rilascio in tempi brevi, stante il lungo preavviso concesso.

Si costituiva ritualmente in giudizio la [REDACTED] opponendosi alla domanda di convalida e chiedendo che venisse accertata e dichiarata l'esistenza tra le parti di un contratto di locazione avente decorrenza dal 27/01/2012, con durata di anni quattro e canone annuo pari ad euro [REDACTED], e ciò in ragione della omessa registrazione ad opera della locatrice del contratto originariamente stipulato tra le parti e dell'avvenuta registrazione del contratto medesimo ad opera della conduttrice ex art. 3 del D. Lgs. 23/2001 a seguito del quale l'Agenzia delle Entrate aveva determinato il canone dovuto nell'importo sopra indicato.

Il giudice di primo grado, preso atto delle eccezioni di parte intimata. Disponeva il mutamento del rito rigettando la richiesta di emissione di ordinanza di rilascio.

All'esito del giudizio il giudice rigettava le domande formulate da parte ricorrente dichiarando inefficace la disdetta inviata dalla [REDACTED], accertava che tra la stessa e la signora [REDACTED] il contratto stipulato in data 1 febbraio 2005 aveva una ulteriore durata di quattro anni a partire dalla registrazione avvenuta il 27 gennaio 2012 e con il canone annuo di euro [REDACTED] e ciò ai sensi dell'art. 3 comma 8 del D. Lgs. 23/2011, condannava la Cooperativa intimante alla rifusione delle spese di giudizio in favore della controparte.

Interponeva appello avverso la pronuncia suindicata la Cooperativa [REDACTED] eccependo :

- 1) omessa e insufficiente pronuncia in ordine all'eccepita carenza di giurisdizione dell'[REDACTED] sul provvedimento della Agenzia delle Entrate in data 27/01/2012,
- 2) omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa la lettura costituzionalmente orientata dell'art. 3 comma 8 D. Lgs. 23/2011,
- 3) omessa, insufficiente e contraddittoria pronuncia sulla domanda di risoluzione del contratto per altra scadenza legale,
- 4) omessa, insufficiente o contraddittoria pronuncia circa la mancata ammissione delle istanze istruttorie, che venivano reiterate in sede di appello,
- 5) in via di estremo subordine e per l'ipotesi di proposizione di appello incidentale sul punto eccepiva la inapplicabilità al caso di specie dell'art. 1 L. 311/04.



Chiedeva quindi che, in accoglimento dei motivi di appello, venisse riformata la pronuncia di primo grado e venissero accolte le domande che venivano riproposte, previo, occorrendo, incidente di legittimità costituzionale dell'art. 3 comma 8 del D. Lgs. 23/2011. |||

Si costituiva ritualmente parte appellata contestando le argomentazioni e le censure mosse da parte appellante con riferimento al preteso difetto di giurisdizione dell'██████████, rilevando come, con riferimento alla interpretazione ed applicazione del D. Lgs. 23/2011, se effettivamente la norma di cui è causa era stata sottoposta al vaglio della Corte Costituzionale che aveva accolto i motivi di censura sollevati, era però da sottolineare come nel frattempo fosse intervenuta la Legge di conversione del D.L. 46/2014 che faceva salvi gli effetti della citata norma fino a tutto il 31/12/2015.

Contrastava infine gli ulteriori motivi di impugnazione prospettati dall'appellante.

La causa, chiamata avanti alla Camera di Consiglio in prima udienza il 17/12/2014, subiva alcuni rinvii determinati dalla opportunità di verificare la sorte del D. L. 2014, o meglio della legge di conversione dello stesso, alla luce del fatto che anch'esso era stato sottoposto al vaglio della Corte Costituzionale, che ne ha dichiarato la illegittimità, è stata da ultimo discussa oralmente e decisa con sentenza in data 20/01/2016, del cui dispositivo veniva data pubblica lettura.

È necessario, ad avviso della Corte, formulare le seguenti osservazioni :

1) la sentenza di primo grado del Tribunale di Monza, rilevando il fatto che il contratto di locazione, inizialmente non registrato, e registrato invece successivamente da parte della conduttrice in data 27/01/2012, in applicazione dell'art. 3 del D. Lgs. 23/2011, ha così pronunciato " Accerta che tra la ██████████ e la signora ██████████ il contratto stipulato in data 1 febbraio 2005 ha una ulteriore durata di quattro anni a partire dalla registrazione avvenuta il 27 gennaio 2012 e con il canone annuo di euro ██████████ e ciò ai sensi dell'art. 3, comma 8 del D. Lgs. 23/2011 ".


2) deve ritenersi a tal proposito priva di pregio la contestazione mossa dall'appellante relativamente al fatto che ██████████ sarebbe priva di giurisdizione con riferimento al rapporto in oggetto e il conseguente rilievo circa la pretesa omessa o insufficiente pronuncia in ordine a tale profilo della pronuncia di primo grado sul provvedimento della Agenzia delle Entrate in data 27/01/2012.

Secondo l'appellante l'Agenzia infatti si è limitata a far riferimento al canone applicabile, senza occuparsi invece della durata del contratto, dal che dovrebbe dedursi, a suo parere, che l'Agenzia non avrebbe ritenuto applicabile integralmente l'art. 3 comma 8 più volte richiamato.

Non può concordarsi su tale interpretazione nel senso che è proprio il dettato di legge suindicato che ricollega alla registrazione tardiva del contratto determinati effetti in punto durata del rapporto e determinazione del canone, prevedendo la automatica sostituzione della disciplina contrattuale con quella legale e realizzando in tal modo una forma di sanatoria del contratto, comminata in relazione ai contratti di locazione non registrati dall'art. 1 comma 346 della legge 30/12/2004 N. 311, attraverso il meccanismo della integrazione legale ex art. 1339 e 1419 c.c.

Da ciò deriva che al momento della pronuncia di primo grado, il giudice non poteva che accertare l'esistenza e la vigenza tra le parti di un contratto di locazione a far data dal 27/01/2012, per la durata di anni quattro (rinnovabile per altri quattro anni ex art. 2 comma 1 legge 431/98).

Riesce davvero difficile comprendere da cosa deriverebbe la carenza di giurisdizione dell'██████████ a fronte di un rapporto locatizio valido ed efficace, pur se con un contenuto parzialmente diverso da quello previsto originariamente dalle parti e in cosa consisterebbe l'omissione nella quale sarebbe incorso il giudice di primo grado, alla luce per di più del fatto che parte appellante ben avrebbe potuto provvedere lei ad impugnare il provvedimento della Agenzia delle Entrate davanti alla autorità giurisdizionale che riteneva competente,



3) la pronuncia di primo grado va evidentemente riformata alla luce della intervenuta pronuncia di incostituzionalità del D. Lgs. 23/2011 (e della successiva legge 20/05/2014 che surrettiziamente ne aveva prolungato la vigenza),

4) si tratta quindi di valutare quale sia l'attuale disciplina regolatrice del rapporto in corso.

È noto come la problematica relativa alla valutazione della portata della disposizione di cui al D. Lgs. 23/2011 e al suo rapporto con la disciplina di cui all'art. 1, comma 346 della legge 30/12/2004 n. 311, a mente del quale " I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati" (disposizione destinata a trovare applicazione solo per i contratti stipulati a partire dal 1 gennaio 2005), sia stata ampiamente dibattuta, in particolare con riferimento alla norma di carattere generale di cui all'art. 10 commi 1 e 3 della legge 27 luglio 2000 N. 212 (disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente) secondo cui " I rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria sono improntati al principio della collaborazione e della buona fede " e " le violazioni di disposizione di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto ", essendosi sovrapposte, sia nella giurisprudenza di merito che in quella di legittimità, che infine in quella della Corte Costituzionale, pronunce di segno spesso contraddittorio, proprio con riferimento alla problematica relativa alla incidenza della violazione delle norme fiscali o tributarie sulla validità ed efficacia degli atti negoziali dei privati.

Giova ad esempio ricordare l'ordinanza n. 420 del 2007 con la quale la C.C. ebbe ad affermare che l'art. 1 comma 346 della L. N. 311 del 2004 " ...non introduce ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, ma elevava norma tributaria al rango di norma imperativa, la cui violazione determinava la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 c.c...".

Si è così affermato che la registrazione non potrebbe essere considerata un requisito strutturale del contratto in aggiunta a quelli indicati dall'art. 1325 c.c. di talchè la sua mancanza non dovrebbe incidere sulla validità del medesimo, ovvero che si sarebbe di fronte ad una nullità atipica, speciale, per cui , nonostante la formula usata dal legislatore, si dovrebbe ritenere che la norma abbia inteso introdurre una condicio iuris diretta a negare l'efficacia di un contratto ex sé perfetto, cosicchè la registrazione avrebbe l'effetto di sanare il rapporto locatizio con efficacia ex nunc, o ancora che , come recita la sentenza della Suprema Corte a Sezioni Unite N. 18213/2015, " ..la registrazione del contratto sarebbe un presupposto legale estrinseco di validità del negozio: tale interpretazione prende le mosse dalla necessità di una lettura sistematica della materia, che tenga conto anche dell'art. 1 comma 346 l. finanziaria del 2005..".

Ritiene la Corte, come già affermato in altre decisioni di questa Sezione (si veda la pronuncia resa nella causa N. 2413/2013), che la soluzione più ragionevole e più rispondente ad un corretto equilibrio dei rapporti sostanziali delle parti (soprattutto nell'ottica della salvaguardia del pregresso svolgimento dei rapporti economici delle parti) sia " ritenere che la tardiva registrazione produca la sanatoria del contratto (possibilità che deve, implicitamente, ritenersi ammessa dal testo del comma 8 del medesimo summenzionato art. 3 del D. Lgs. N. 23/11 laddove alla lettera c) viene fatta decorrere la regolamentazione " forzosa " dalla data di tale tardiva registrazione) con efficacia ex tunc – come di regola per il caso di sanatoria della nullità in questione. " (sentenza sopra indicata).

Ma, se è così, si deve concludere che sotto il profilo formale, la durata di anni quattro inizia a decorrere dalla data di registrazione, con rinnovo di un ulteriore quadriennio, così come disciplinato dall'art. 2 comma 1 della legge 431/98.

In presenza quindi di una valida disdetta del locatore, regolarmente ricevuta dalla conduttrice in data 6/07/2012, la cessazione del contratto di locazione di cui è causa va collocata al 27/01/2020.



Sentenza n. 188/2016 pubbl. il 19/02/2016

RG n. 1615/2013

Repert. n. 564/2016 del 19/02/2016

Stante l'ampio anticipo della comunicazione di disdetta sopra indicata, l'esecuzione andrà fissata per il 28/02/2020.

La particolarità della vicenda, determinata dal succedersi di una disciplina legislativa non sempre coerente, giustifica l'integrale compensazione delle spese del doppio grado di giudizio.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, come sopra composta, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, nella causa promossa da :

Contro

avverso la Sentenza del Tribunale di Monza , sezione distaccata di Desio N. 64/2013,

dichiara la cessazione del contratto di locazione inter partes al 27/01/2020,

fissa per l'esecuzione il 28/02/2020,

compensa integralmente le spese di entrambi i gradi di giudizio.

Così deciso in Milano il 20/01/2016
il Presidente estensore

CORTE D'APPELLO DI MILANO
REGISTRO
OGGI 19 FEB 2016

IL CAVALIERE CI