

Mittente: Corte D'Appello - Milano
R.G.: 1615/2013/CC
Oggetto: DEPOSITO SENTENZA - PUBBLICAZIONE (DISPOSITIVO LETTO IN UDIENZA)
Data Ricezione: 22 febbraio 2016 09:54:19

Messaggio:

Comunicazione di cancelleria
Sezione: 03

Tipo procedimento: Contenzioso Civile
Numero di Ruolo generale: 1615/2013
Giudice: PESCHIERA ANNA MARIA
Attore principale: COOPERATIVA EDIFICATRICE L'ECONOMIA SRL
Conv. principale: LOMBARDI OMBRETTA

Oggetto: DEPOSITO SENTENZA - PUBBLICAZIONE (DISPOSITIVO LETTO IN UDIENZA)
Descrizione: DEPOSITATA (PUBBLICATA) SENTENZA (DISPOSITIVO N. 188/2016 LETTO IN UDIENZA)

Note: entro dieci giorni ritirare in cancelleria fascicolo di parte

Notificato alla PEC / in cancelleria il 22/02/2016 09:54
Registrato da PANELLA EVA

Motto
Scollato
~~proprio~~



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:

COOPERATIVA EDIFICATRICE " L'ECONOMIA SRL", C.F. 03183060155, rappresentata e difesa dall'avv. Matteo Rezzonico, elettivamente domiciliata presso lo stesso in Milano via Rossetti 17, come da delega in atti
appellante

contro

OMBRETTA LOMBARDI, residente in Paderno Dugnano via Italia 26, C.F. LMBMRT72B50G220Q, rappresentata e difesa dall'avv. Sebastian Ivan Crucitti, presso lo stesso elettivamente domiciliata in Garbagnate Milanese via Manzoni 2/G, come da delega in atti,

appellata

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 Cooperativa Edificatrice " L'Economia " srl intimava alla signora Ombretta Lombardi la licenza per finita locazione dell'unità immobiliare sita in Paderno Dugnano via Italia 26 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 Lombardi 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 894,75, 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 Cooperativa, accertava che tra la stessa e la signora Lombardi 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 894,75 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 " L'Economia srl " eccependo :

- 1) omessa e insufficiente pronuncia in ordine all'eccepita carenza di giurisdizione dell'A.G.O. 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'AGO, 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 Cooperativa Edificatrice L'Economia srl e la signora Ombretta Lombardi 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 894,75 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 l'AGO 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'AGO 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 eleva la 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 talché 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, cosicché 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.



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 :

Cooperativa Edificatrice L'Economia srl

Contro

Lombardi Ombretta,

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.

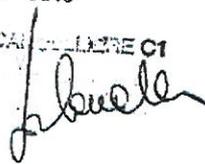
Così deciso in Milano il 20/01/2016
il Presidente estensore



CORTE D'APPELLO DI MILANO
Ricevuto

OGGI 19 FEB. 2016

IL CAI/CLERICO CI



Avanti codesta Onorevole Corte d'Appello di Milano, affinché -
previa fissazione di udienza di comparizione delle parti ex art.
435 c.p.c. - voglia accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia all' Ecc.ma Corte d'Appello, contrariis reiectis, così
giudicare:

Nel merito: in accoglimento dei dedotti motivi d'appello,
riformare, in tutto o in parte, l'impugnata sentenza n. 64/'13,
Trib. Monza, sez. dist. Desio e per l'effetto accogliere le
conclusioni rassegnate in primo grado che di seguito si riportano:

<< in principalità : previo occorrendo incidente di legittimità
costituzionale dell'art. 3, comma 8, D. lgs. 23/2011, in relazione
agli artt. 3,23, 53 e 76 Cost. (tenuto anche conto degli artt. 3 e 10
dello Statuto del contribuente), accertare e dichiarare la
risoluzione del contratto, inter partes, per finita locazione alla
data del 31.1.2013, condannando la resistente al rilascio dei
locali, in favore del ricorrente e fissando un termine per lo
sloggio alla stessa data di scadenza, a norma dell'articolo 56
della Legge 392/78, in considerazione dell'ampio preavviso con
cui è stata intimata la finita locazione;

in via subordinata: ove fosse ritenuta la nullità del contratto a
norma dell'articolo 1, comma 346, della Legge 311/2004,
accertato e dichiarato che la resistente è occupante "sine titulo" e
previa ogni ulteriore pronuncia e declaratoria del caso,
condannarlo all'immediata restituzione dei locali in favore del

ricorrente, fissando un termine a breve per il rilascio, stante il lungo lasso di preavviso;

in via di ulteriore subordine e salvo gravame: accertare e dichiarare la risoluzione del contratto inter partes per finita locazione alla data del 27.1.'16 o alla diversa data ritenuta di giustizia, con conseguente condanna all'immediata riconsegna dei locali in favore del ricorrente, fissando un termine a breve per lo soggio a norma dell'articolo 56 Legge 392/ '78, stante il lungo lasso di preavviso;

in ogni caso: vinte le spese del doppio grado – ivi compresi gli oneri di legge – da distrarsi in favore del procuratore antistatario e con condanna dell'appellato alla restituzione delle somme versate a titolo di spese legali, in forza della sentenza di primo grado;

in via istruttoria: ove sia ritenuta rilevante la circostanza, si reitera l'istanza di ammissione del seguente capitolo di prova:

“ Vero la Cooperativa Edificatrice “L'Economia” s.r.l. intende adibire i locali attualmente condotti in locazione dalla sig.ra Lombardi, posti in Paderno Dugnano, via Italia, 26, ad ufficio per l'esercizio della propria attività di compravendita immobiliare, essendo insufficienti alle esigenze della locatrice i soli locali siti in via Italia, 55 a Paderno Dugnano”.

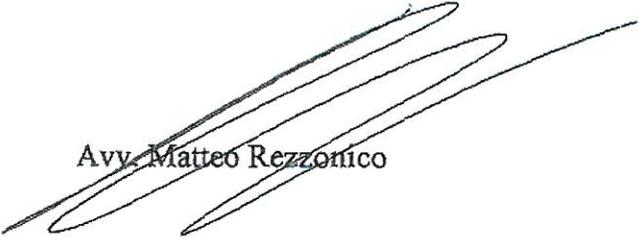
Si indicano a testimoni: MINITELLO FRANCESCO, c/o Cooperativa Edificatrice “ L'Economia s.r.l.”, via Italia, 55 – Paderno Dugnano (MI); SOLLAZZO GIOVANNI c/o

Cooperativa Edificatrice " L'Economia s.r.l. via Italia, 55 -
Paderno Dugnano (MI); respingere, ove reiterate, le istanze
istruttorie ex adverso>>.

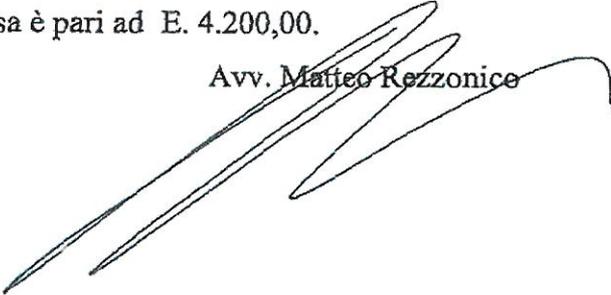
Si deposita copia conforme della sentenza appellata e si
producono: 1) fascicolo di parte di primo grado; 2) copia della
disdetta 29.4.'13.

Salvis juribus,

Milano, 30.4.'13


Avv. Matteo Rezzonico

Ai fini della Legge sul Contributo Unificato si dichiara che il
valore della presente causa è pari ad E. 4.200,00.


Avv. Matteo Rezzonico

CHIEDE

Che la Ecc.ma Corte di Appello, respinta ogni contraria istanza eccezione e deduzione, voglia assumere le seguenti

nel merito

- rigettare in toto l'appello proposto dalla COOPERATIVA EDIFICATRICE " L'ECONOMIA S.R.L.", perché infondato in fatto e in diritto, e confermare per l'effetto tutto quanto statuito nella sentenza n. 64/2013 emessa in data 5.2.2013 dal Tribunale di Monza Sezione Distaccata di Desio, Dott.ssa Maria Gabriella Mariconda, in relazione al contenzioso identificato con Rg. 3204/12, ovvero *rigettare le domande proposte dalla Cooperativa Edificatrice L'Economia S.r.l. dichiarando la disdetta in data 6 luglio 2012 inefficace; accertare che tra la Cooperativa Edificatrice "L'Economia" S.r.l. e la sig.ra Ombretta Lombardi il contratto stipulato in data 1 febbraio 2005 ha un'ulteriore durata di quattro anni a partire dalla registrazione avvenuta il 27 gennaio 2012 e con il canone annuo di € 894,75 e ciò ai sensi dell'art. 3 comma 8 del D.Lgs. 23/2011, ovvero farne salvi gli effetti a tutto il 31.12.2015 giusta applicazione dell'art. 5, comma 1-ter D.L. 47/14 così come convertito in Legge in data 20.5.2014; condannare la cooperativa intimante al pagamento delle spese processuali di entrambi i gradi di giudizio;*

- in via subordinata

nella ipotesi di riforma della sentenza impugnata, previo accertamento della nullità del contratto di locazione in essere, condannare ove ritenuto parte locatrice COOPERATIVA EDIFICATRICE "L'ECONOMIA" S.R.L. alla ripetizione in favore della sig.ra Ombretta Lombardi dei canoni versati dal 1.2.2005 ad oggi pari ad Euro 4.200,00 annui per ciascun anno sino al gennaio 2012 e per Euro 74,56 mensili (Euro 894,75 annui diviso 12 mensilità) dal febbraio 2012 al novembre 2012;

- in via ulteriormente subordinata

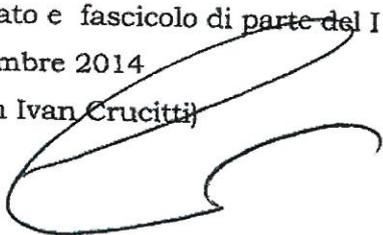
nella ipotesi di riforma della sentenza impugnata, dichiarare inefficace la disdetta offerta da parte locatrice per la scadenza del 27.1.2016 e/o del 27.1.2020 ai sensi dell'art. 3 lett a) legge 431/98 per i motivi in atti ovvero non sussistendo la invocata causa di esigenza dei locali per l'esercizio della propria impresa e/o in ogni caso subordinando la efficacia della stessa alla offerta alla conduttrice Ombretta Lombardi di altro locale idoneo giusto l'art. 3 lett b) legge 431/98;

- in via istruttoria
- ci si oppone alle prove orali dedotte da parte attrice appellante perché inammissibili e/o irrilevanti;
- nella denegata ipotesi di accoglimento delle prove ex adverso dedotte si chiede di essere ammessi alla prova contraria;
- ordinare ex art. 210 c.p.c. alla parte intimante Cooperativa Edificatrice di produrre copia di tutti i contratti di locazione allo stato in essere ove la stessa assume la qualifica di locatrice;
- In ogni caso
- con vittoria di spese competenze ed onorari di causa di entrambi i gradi di giudizio da distrarsi in favore del procuratore costituito antistatario avv. Sebastian Ivan Crucitti giusto l'art. 93 c.p.c.

Si allega alla presente comparsa di costituzione e risposta, atto di appello notificato e fascicolo di parte del I grado di giudizio.

Milano, 5 dicembre 2014

(avv. Sebastian Ivan Crucitti)



CORTE DI APPELLO DI MILANO
Rosa pubblica
OGGI 19 FEB. 2015
IL CANCELLIERE C1