

Tribunale Potenza, civile
Sentenza 20 marzo 2020, n. 294

Integrale
Immobile - Locazione - Domanda di rilascio - Locatario - Titolo - Onere della prova -
Sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Potenza-Sezione Civile in composizione monocratica, nella persona del Giudice (Gop) Dott.ssa Mariella Elena Cirillo, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al NRG.3739/2009 vertente

TRA

ST.ER. rappresentato e difeso dall'Avv. Gi.Br., giusto mandato a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore sito in Potenza alla Via (...)

ATTORE

E

TA.GI. rappresentato e difeso dall'avv. Ma.D'E., giusto mandato a margine dell'atto di costituzione ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore sito in Potenza alla via (...)

CONVENUTO

Oggetto: rilascio immobile

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, l'attore agiva in giudizio sostenendo di essere divenuto proprietario di un immobile sito in Potenza alla via (...) a seguito del decesso della madre, Ma.St. usufruttuaria di detto immobile, avvenuto il 26.04.2009;

di non aver mai potuto prendere possesso dell'immobile in quanto occupato da Gi.Ta. che occupava l'immobile in modo illegittimo perché non sussisteva alcun titolo valido che ne giustificasse il possesso, nonostante il versamento su conto corrente cointestato all'attore e alla de cuius di Euro 400,00 inoltrato dal convenuto mensilmente;

di aver diffidato in data 13.10.2009, il convenuto a lasciare libero da cose e persone l'immobile, ma invano e, tale comportamento aveva determinato danni ingenti all'attore, derivati dalla mancata vendita dell'immobile;

di esserci resa necessaria, infatti, la vendita del suddetto immobile per acquisto di altro in altro luogo e la stessa non era avvenuta a causa del

di essersi resa necessaria, infatti, la vendita del suddetto immobile per acquisto di altro in altro luogo e la stessa non era avvenuta a causa del rifiuto dell'acquirente di comprare l'immobile occupato e, l'attore, era stato costretto ad accendere un mutuo; pertanto, chiedeva, che il convenuto fosse condannato al rilascio dell'immobile e al versamento, della somma di Euro 51.000,00 (o altra ritenuta di giustizia) a titolo di risarcimento del danno ex art. 2043 c.c. o comunque danno subito dal proprietario, ritenuto in giurisprudenza in re ipsa, oltre vittoria delle spese.

Si costituiva il convenuto Ta.Gi. ed eccepiva la carenza di legittimazione passiva, in quanto, l'immobile di cui è causa, era stato concesso, con regolare contratto di locazione redatto in data 31.01.2008 e che ne depositava copia, dalla de cuius Ma.Ca. alla Ge. società cooperativa a r.l., di cui egli era il legale rappresentante p.t., come tra l'altro poteva desumersi dai versamenti mensili di Euro 400,00 attuati dallo stesso sin dall'aprile 2009, chiedeva pertanto il rigetto della domanda previo accoglimento dell'eccezione di carenza di legittimazione passiva.

In corso di giudizio, l'attore nella qualità di erede, non riconosceva la firma della de cuius ovvero la madre, apposta in calce al contratto e depositava documenti di comparazione ictu oculi della firma; disconosceva il contenuto dello stesso contratto di locazione recante sottoscrizione solo sul terzo dei tre fogli da cui era composto " .. anche perché non sottoscritto su tutti i fogli non legati né contenenti segni di congiunzione tra gli stessi"; nel contempo deduceva comunque la nullità del contratto, non avendo avuto regolare registrazione, ex L. 311/2004 art. 1 comma 346.

Parte convenuta non formulava istanza di verifica ex art. 216 c.p.c., perdendo pertanto il diritto di avvalersi della scrittura prodotta.

A seguito di rinuncia di parte attrice all'attività istruttoria nonché alla domanda di risarcimento, e stante la mancanza di richieste istruttorie di parte convenuta, la causa veniva introitata a sentenza con i termini ex art. 190 c.p.c..

Tanto premesso, la domanda proposta in via principale si ritiene fondata nei limiti che seguono.

In primo luogo è pacifico e non contestato che il convenuto sia ancora nella detenzione dell'immobile di proprietà dell'attore.

Inoltre, è in atti la copia del contratto di locazione dell'immobile per cui è causa ad uso diverso concesso in godimento alla GE. soc. coop. a rl con decorrenza 20.04.2010, di cui, per espressa ammissione del convenuto Ta.Gi. egli è il rappresentante legale p.t. Tuttavia stante la nullità del contratto, come di seguito si dirà, la persona che risulta materialmente occupare l'immobile, oggetto di causa, è il convenuto, pertanto va respinta l'eccezione da questi formulata e confermata la sua legittimazione passiva nel presente giudizio.

Venendo ora al contratto depositato in copia da parte convenuta, esso è nullo, in quanto pur avendo parte attrice, in qualità di erede, disconosciuta la firma della propria madre, parte convenuta, in primis non ha proposto istanza di verifica, necessaria per

avvalersi della suddetta scrittura, (Cassazione Ord. n. 17902/201 ".....la mancata richiesta di verifica equivale, secondo la presunzione legale, ad una dichiarazione di non valersi avvalere della scrittura stessa come mezzo di prova") ed in secondo luogo, il contratto, al di là della sua materiale esistenza o meno, risulterebbe comunque nullo per mancanza di registrazione. Infatti si rammenta che la L. 30 dicembre 2004 n. 311 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2005) all'art.1 comma 346 statuisce: "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". Trattasi di testo normativo che, per il suo tenore omnicomprensivo (la disposizione infatti non appare riferirsi solo ad una tipologia di locazioni) deve reputarsi applicabile anche alle locazioni ad uso non abitativo.

Inoltre, si osserva ancora che, la mancata registrazione del contratto di locazione di immobili, come testualmente sancito dalla normativa (art. 1, comma 346 Legge Finanziaria 2004), è certamente causa di nullità del medesimo, tuttavia, se la causa di nullità del contratto dipende solo ed esclusivamente dalla sua omessa registrazione, tale nullità, sulla base di una corretta interpretazione delle norme, può comunque essere sanata, con efficacia ex tunc, in caso di successiva (pur se tardiva) registrazione. L'adempimento tardivo della registrazione, infatti, coerentemente con quanto stabilito dagli artt. 38 e 76 del D.P.R. 131 del 1986, non può rendere illegittima la registrazione, producendo anzi l'effetto di sanare l'invalidità originaria con conseguente reviviscenza, ex tunc, del contratto.

(Conf. Sezioni Unite della Corte di Cassazione: sentenza del 9 ottobre 2017 n. 23601. - Riv. Sa.Ju. del 2.03.2018 - "In primis, le Sezioni Unite hanno sancito che la mancata registrazione del contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso non abitativo, è causa di nullità del contratto ex art. 1 comma 346 legge n. 311/2004 per "mancanza di un requisito extra formale di validità. La registrazione, infatti, viene intesa quale elemento esterno di validità del negozio locatizio, introdotto dal legislatore per contrastare l'elusione fiscale, l'evasione dell'imposta di registro, nonché l'evasione delle imposte dirette sul canone riscosso. A sostegno di tale interpretazione, il Supremo Collegio adduce tali argomenti: l'interpretazione letterale della norma di cui all'art. art. I comma 346 legge n. 311/2004, secondo la 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").

Ne consegue che, come richiesto in citazione, comunque ed in modo assorbente rispetto alle altre eccezioni formulate, deve essere dichiarata la nullità del contratto depositato per mancata registrazione.

Merita accoglimento anche la domanda di rilascio.

In tal senso si rileva che, ove si chieda il rilascio di un immobile occupato senza titolo, l'attore non è tenuto ad alcun onere probatorio, facendo carico al convenuto che non contesti la proprietà della controparte, come nel caso di specie, di provare l'esistenza di un titolo tale da giustificare la sua permanenza nella detenzione della cosa (Cass n. 5576/1997; Cass. 491/1984).

Applicando i descritti principi di diritto al caso di specie, dovendo negare l'esistenza di un valido contratto di locazione per le ragioni sopra dette, e preso atto che la parte convenuta non ha dato prova, di essere legittimo utilizzatore del bene oggetto di causa, se ne deve concludere che la domanda attrice meriti accoglimento.

Il convenuto va, pertanto, condannato al rilascio in favore dell'attore dell'immobile in questione.

Quanto alla domanda di condanna al pagamento dell'indennità dovuta per l'illegittima occupazione, si rileva che in caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno subito dal proprietario è in re ipsa, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità anche solo potenzialmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso,

tuttavia nel caso di specie l'attore ha rinunciato alla domanda di risarcimento del danno formulata nell'atto iniziale.

Sicché, stante la natura risarcitoria che, nel caso di specie, assume l'indennità di occupazione desunta dal comportamento dell'attore che agisce per la restituzione del bene, (diversamente dai casi in cui, ad esempio, l'occupazione avviene in attesa della stipula di un contratto di locazione a cui poi non si addivene e, l'indennizzo è teso a sostituire il canone locativo), non si procede alla liquidazione del danno a seguito della rinuncia al risarcimento espressa da parte attrice.

Le spese giudiziali seguono la soccombenza e sono liquidate, con esclusione della fase istruttoria non svoltasi per rinuncia attorea, nella misura fissata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Potenza - Sezione Civile in composizione monocratica nella persona del Giudice (Gop) Dott.ssa Mariella Elena Cirillo, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa così provvede:

- Dichiara la nullità del contratto di locazione depositato da Ta.Gi.;
- Condanna Ta.Gi. al rilascio immediato in favore dell'attore dell'immobile sito nel comune di Potenza Via (...) piano III, libero da persone e cose;
- Dichiara il non luogo a provvedere sulla domanda di risarcimento del danno;
- Condanna Ta.Gi. al pagamento in favore dell'attore delle spese di lite che liquida in Euro complessivi Euro 354,00 per esborsi ed Euro 2.768,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali e accessori come per legge con attribuzione al difensore dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Potenza il 17 marzo 2020.

Depositata in Cancelleria il 20 marzo 2020.