

SENT.
20529/10

Cron. 21947/10

Ref. 16818/10

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE SESTA CIVILE

in persona della dr.ssa Antonella Miryam Sterlicchio, in funzione di giudice unico, pronuncia, mediante lettura ai sensi dell'art. 429, cpc, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al numero 70278 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2009 vertente

TRA

~~Vittoria~~, srl, elettivamente domiciliata in Roma alla ~~via~~ presso lo studio dell'avv.to ~~Federico~~ ~~Cabre~~ che la rappresenta e difende come da procura in atti

PARTE RICORRENTE

E

~~Blanca~~ ~~Roberto~~, srl, elettivamente domiciliata in Roma alla via Silvio Pellico, n. 24, presso lo studio dell'avv.to Cesare Romano Carello che la rappresenta e difende unitamente all'avv.to Roberto Bartolini come da procura in atti

PARTE RESISTENTE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida notificata il 4.8.2009 alla ~~Roberto~~ ~~Elmira~~, srl, la ~~Vittoria~~ ~~26~~, srl, locatrice del negozio sito in Roma, ~~via~~ premesso che - con contratto del 12.5.2008 sottoposto a registrazione - aveva concesso in locazione per uso commerciale alla

frs

convenuta l'immobile predetto, deduceva che con detta scrittura le parti avevano fittiziamente stabilito il canone di euro 3.000,00 mensili e, con contratto di locazione in pari data non registrato, avevano stabilito il canone effettivo di euro 6.250,00.

Stante il rifiuto della conduttrice a corrispondere detto ultimo canone, il secondo contratto veniva sottoposto a registrazione.

Fatte queste premesse, deduceva che il secondo contratto costituiva una controdedichiarazione nella quale il canone effettivamente voluto era stato dissimulato ai fini fiscali.

In applicazione dell'art. 1414, cc, le parti dovevano ritenersi vincolate al canone risultante dalla scrittura dissimulata.

Lamentava, pertanto, che la conduttrice non aveva corrisposto i canoni per l'importo di euro 53.506,00.

La citava a comparire dinanzi a questo Tribunale di Roma per sentir convalidare lo sfratto per morosità.

L'intimata società si costituiva e si opponeva alla convalida eccependo che il contratto di locazione del 12.5.2008 con il quale era stato previsto il canone di euro 3.000,00 mensili conteneva, altresì, la risoluzione consensuale del precedente contratto del 14.5.2005 e la riduzione dell'importo del canone originariamente previsto.

Nonostante la locatrice pretendesse anche la stipula di un contratto che prevedeva il canone mensile di euro 6.250,00 mensili al fine di aggirare i rigorosi limiti di legge previsti per l'aggiornamento ISTAT.

Eccepliva, pertanto, che alcuna morosità era configurabile a suo carico poiché la locatrice lamentava il mancato pagamento delle differenze di canone previste dal secondo contratto che, tuttavia, non costituiva una controdedichiarazione e, comunque, era affetto dalla nullità di cui all'art. 1, comma 346 della legge 311 del 30.12.2004, in quanto tardivamente registrato.

Contestava, inoltre, l'incomprensibilità dell'ammontare dei canoni richiesto.

Disposta la prosecuzione del giudizio, previo mutamento del rito ex art. 426, cpc. - su istanza congiunta delle parti - la ricorrente integrava gli atti con memoria ove concludeva chiedendo la risoluzione del contratto di locazione registrato per ultimo (previo accertamento della natura simulata di quello registrato per primo) atteso che questo non era stato registrato proprio al fine di conseguire il vantaggio fiscale per il proprietario al quale partecipava anche il conduttore corrispondendo un canone di euro 3.000,00, oltre euro 600,00 per IVA ed euro 2.000,00 in contanti, in luogo di euro 6.250,00 risultanti dal contratto non ancora registrato.

Deduceva che il mancato rispetto dell'accordo da parte della conduttrice aveva costretto a registrare il contratto per poter richiedere il pagamento dei canoni per intero.

Chiedeva, altresì, la condanna al pagamento dei canoni insoluti nella misura di euro 66.300,00 e degli oneri condominiali di euro 1.441,96.

In subordine, nel caso che non venisse dichiarata la simulazione, chiedeva la risoluzione del contratto registrato per primo per essersi il conduttore reso inadempiente agli obblighi contrattuali, con ingiunzione alla resistente "di pagare la morosità maturata sino al di del rilascio, nonché al pagamento degli oneri accessori maturati e maturandi sino al rilascio nonché alla condanna di qualsiasi altra somma dovuta in forza del contratto".

Parte resistente integrava gli atti con memoria ove deduceva la vigenza tra le parti del solo contratto registrato tempestivamente con il quale avevano previsto il canone mensile di euro 3.000,00 e che detto canone era stato regolarmente corrisposto, come ammesso dalla stessa locatrice. Eccepiva che non avrebbe comportato alcun vantaggio fiscale - per la conduttrice - la previsione di un canone in misura inferiore a quella

effettivamente corrisposta poiché detta spesa avrebbe potuto essere detratta dai ricavi dell'impresa, abbattendo così l'imponibile fiscale.

Eccezione, inoltre, l'inammissibilità della domanda proposta per la prima volta in sede di memoria integrativa ove la locatrice aveva chiesto la risoluzione per il ritardo nel pagamento dei canoni ed il mancato pagamento di oneri accessori.

In ogni caso, deduceva la scarsa gravità degli inadempimenti in questione e chiedeva il rigetto delle domande.

La causa, istruita con produzioni documentali, viene discussa e decisa all'udienza odierna, con lettura della sentenza ex art. 429, cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di risoluzione del contratto non appare fondata e, pertanto, non merita di essere accolta.

Il contratto di locazione tra le parti di cui la locatrice domanda, in via principale, la risoluzione è affetto da nullità.

Questo, infatti, risulta sottoscritto il 12.5.2008 e registrato il 28.7.2009, ben oltre il termine di 30 gg. previsto dalla legge.

La legge 311 del 30.12.2004, entrata in vigore il 1° 1.2005 e, quindi, applicabile al contratto in esame, al comma 346 dell'art. 1, prevede che "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".

Il contratto in esame, pertanto, risulta tardivamente registrato oltre il termine di legge di trenta giorni, con efficacia non sanante ex tunc sotto il profilo civilistico vertendosi in ipotesi di nullità assoluta (del tipo di quelle di cui all'art. 1418, cc) e, come tale, rilevabile d'ufficio.

Sulla questione, del resto si è di recente pronunciata la Corte Costituzionale che, nell'ordinanza n. 420 del

[Handwritten signature]

22.11.2007, nel dichiarare la manifesta infondatezza delle questioni di legittimità costituzionale sollevate dal giudice ordinario, ha affermato che la norma denunciata è norma sostanziale che si limita a sancire una nullità non prevista dal codice civile ed eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, "la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418, cc".

E' evidente che oltre alla domanda di adempimento o di esecuzione, anche le domande di risoluzione e di annullamento presuppongono la validità del contratto e costituiscono mezzo giuridico per eliminarne, in taluni casi, gli effetti. Anche la domande di risoluzione e di annullamento implicano, e fanno valere, un diritto potestativo di impugnativa contrattuale nascente dal contratto in discussione, non meno del diritto all'adempimento.

Ciascuna delle domande di adempimento, di risoluzione o di annullamento, pertanto, vengono avanzate con la premessa inamovibile, ancorché implicita, -. "poiché non sussistono ragioni di nullità del contratto, propongo domanda di adempimento, di risoluzione di annullamento...". Se la nullità sussistesse, nessun diritto o potestà potrebbe derivare dal rapporto dedotto in controversia, poiché lo stesso rapporto non sarebbe sorto. La validità del contratto, di conseguenza, si pone come pregiudiziale sia delle domande di adempimento o esecuzione, sia di quella di annullamento il cui potere, o inesistenza di potere, in quanto abbia fonte in un contratto valido, inerisce alla stessa domanda di annullamento proposta, non diversamente da quella di adempimento.

Conseguentemente, poiché l'art. 1421 c.c. richiede che d'ufficio la nullità del contratto, in quanto sussistente, venga "rilevata" (in via incidentale), e poiché, come indicato, la validità o nullità del contratto costituisce il presupposto anche della domanda di risoluzione alla

s



063728646

quale inerisce, ne deriva che il rilievo incidentale e d'ufficio della nullità del contratto, di cui sia stato chiesto la risoluzione, attinge alla domanda di risoluzione stessa, ed il relativo rilievo non eccede il principio dell'art. 112 c.p.c. in relazione al limite che la domanda di parte pone ai poteri di pronuncia del giudice.

Quindi la questione di validità del negozio è implicata allo stesso modo tanto nella domanda di risoluzione quanto in quella di adempimento (o di esecuzione), in quanto sono risposte alternative che il diritto accorda alla parte di fronte alla situazione di inadempimento. Anche la prima di tali domande, infatti, essendo fondata sull'affermazione che un determinato "obbligo è stato inadempito e che non ricorrono circostanze di esclusione della responsabilità" implica necessariamente che un obbligo sia sorto in conseguenza del negozio, e ciò a sua volta presuppone necessariamente l'allegazione di validità del negozio stesso. Anch'essa è dunque domanda di applicazione, poiché la parte postula che il negozio sia valido e abbia spiegato i propri effetti.

Il contratto di locazione in esame, pertanto, come sopra accertato, essendo nullo "nullum producit effectum", tenuto conto, tra l'altro, che la nullità accertata è stata eccepita anche dalla resistente in comparsa di costituzione.

Orbene, ne consegue il rigetto della domanda di risoluzione di detto contratto e di condanna al pagamento di quanto asseritamente dovuto in forza di esso.

Venendo alla domanda subordinata di risoluzione del contratto del 12.5.2008, tempestivamente registrato in data 19.5.2008, ci si può esimere dal valutare l'ammissibilità di una domanda siffatta sotto il profilo della contraddittorietà dell'assunto della ricorrente che nega il vigore tra le parti di detto contratto chiedendo che ne sia accertata la natura simulata, salvo poi ad invocarne la vigenza per chiederne la risoluzione.

063728646

Ed invero, l'inadempimento dedotto dalla ricorrente in memoria integrativa attiene testualmente al fatto che "il conduttore abbia corrisposto anche il canone di locazione simulato con grave ritardo ed inoltre che non stia pagando neppure gli oneri accessori posti contrattualmente a suo carico".

Appare evidente l'inammissibilità di una domanda siffatta stante l'assoluta novità di essa che attiene non solo ad un contratto diverso da quello di cui in citazione è stata chiesta la risoluzione, ma anche fittiziamente stipulato secondo l'assunto della locatrice e per un inadempimento diverso da quello dedotto in citazione (non più il mancato pagamento di euro 53.506,00 a titolo di canone ma il ritardo nel pagamento dei canoni ed il mancato pagamento di oneri condominiali, senza che sia specificato quali, né degli uni né degli altri).

Ed invero: "Nel nuovo rito delle locazioni, così come disciplinato dalla l. n. 353 del 1990, che ne ha attribuito la competenza per materia al pretore ed ha disciplinato il procedimento secondo il rito speciale del lavoro, per il combinato disposto degli art. 667 e 426 c.p.c., una volta che il pretore ha pronunciato (o negato) i provvedimenti previsti dagli art. 665 e 666 c.p.c., il giudizio, che è unico ed inizia con l'esercizio da parte del locatore di un'azione di condanna nella forma speciale della citazione per la convalida, prosegue dinanzi al pretore con la facoltà per le parti di depositare memorie integrative, che non possono contenere domande nuove, a pena di inammissibilità rilevabile anche d'ufficio dal giudice, non sanata neppure dall'accettazione del contraddittorio sul punto, col solo limite della formazione del giudicato (nel caso di specie la suprema corte ha cassato senza rinvio la sentenza di merito che non aveva rilevato la novità della domanda di condanna al pagamento dei canoni scaduti, proposta dal locatore non con l'atto di intimazione ma solo con le memorie integrative depositate dopo il mutamento del rito)"

7

C. S.

(Cass., sez. III, 27-05-2003, n. 8411).

Ma se pur potesse prescindere dalle superiori valutazioni d'inammissibilità, va rilevato nel merito - con riguardo ai canoni - che il ritardo nel pagamento non è mai stato lamentato prima d'ora dalla locatrice la quale, pertanto, non ha dimostrato alcun interesse al tempestivo adempimento; con riguardo agli oneri che la doglianza si riferisce ad un importo (euro 1.441,96) di gran lunga inferiore ad una mensilità di canone e, quindi, di scarsa importanza per la locatrice, ai sensi degli artt. 1453 e 1455, co.

Le spese di lite seguono la soccombenza della ricorrente.

PQM

definitivamente pronunciando, ai sensi dell'art. 429, cpc; ogni contraria istanza ed eccezione reietta;

respinge

le domande della ricorrente;

condanna

la ricorrente alla refusione delle spese di lite nella misura che liquida in euro 2.500,00 di cui euro 300,00 per esborsi ed euro 900,00 per diritti, oltre IVA e CAP.

Il Giudice.

[Handwritten signature]

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
[Handwritten signature] ROSCIANO

Depositato in Cancelleria
oggi 3.0.SET. 2010.....



IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
[Handwritten signature] ROSCIANO

[Handwritten initials]

PERVENUTO AL TRIBUNALE
IL 20 OTT 2010