

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dott. Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 9/7/2008 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] con sede in Milano, rappresentata e difesa dagli avvocati Federico Zanco ed Anna Barbara Assegnati ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, via Simone D'Orsenigo 18;

attrice

CONTRO

[REDACTED] rappresentato e difeso dagli avvocati Daniela Fieni e Andrea Totò ed elettivamente domiciliato presso lo studio dei medesimi in Milano, viale San Giminiano 15;

convenuto

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

Con atto di citazione debitamente notificato al [REDACTED] la società attrice chiamava in giudizio quest'ultimo e dopo avere affermato di avergli concesso in locazione, con contratto del 21/4/2004, un appartamento sito in Milano, [REDACTED] piano 6, di tre locali, ad un canone annuo di €

3.600,00 per i primi due anni, che sarebbe lievitato ad € 9.600,00 a partire dall'inizio del terzo anno, oltre ad oneri accessori per € 2.280,00 annui, chiedeva che questo Tribunale convalidasse lo sfratto intimato al conduttore con la citazione medesima e ciò in quanto il [REDACTED] in occasione del pagamento del 3° e 4° trimestre del 2006 aveva provveduto solamente in parte al versamento dei corrispettivi dovuti, omettendo infatti il pagamento dell'importo di € 1.451,00 per ciascuno dei due trimestri da ultimo indicati. Si costituiva in giudizio il conduttore il quale si opponeva allo sfratto e chiedeva che fosse dichiarata nulla ai sensi degli artt. 79 legge 392/78 e 2-13, co 3 e 4, legge 431/78, la clausola che prevedeva l'aumento del canone di locazione da 3.600,00 a 9.600,00.

Stante l'opposizione il giudice non convalidava lo sfratto e disponeva il mutamento del rito.

L'attrice, dal canto suo, rilevava che il modesto canone richiesto al conduttore per i primi due anni di locazione "*..decisamente al di sotto del valore locativo dell'appartamento..*" si giustificava col fatto che il conduttore [REDACTED] al tempo del contratto collaborava professionalmente con un socio della [REDACTED] ed in ragione di ciò aveva ottenuto un canone particolarmente favorevole.

La difesa [REDACTED] invece, insisteva nel denunciare la nullità della clausola contrattuale comportante l'aumento di canone, la quale si traduceva infatti in un ingiustificato vantaggio per la locatrice.

Nel prosieguo del procedimento è stata disposta CTU volta ad accertare il canone di mercato dell'appartamento de quo al tempo del contratto, ciò che sarebbe consentito di apprezzare più compitamente le contrastanti affermazioni del parti al riguardo.

Espletata la CTU e falliti due successivi tentativi di conciliazione tra le parti, la causa è stata rinviata all'udienza odierna per la discussione, nel corso della quale le parti hanno concluso come da verbale.

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi che le domanda attoree risultano fondate per le seguenti ragioni.

La consulenza svolta in corso di causa ha evidenziato che al tempo della stipulazione del contratto di locazione de quo, il canone di mercato relativo all'appartamento per cui è causa variava da un minimo di 6.950,00 ad un massimo di 10.270,00 euro all'anno.

Considerato che il canone contrattualmente fissato per i primi due anni era di € 3.600,00 all'anno, può ragionevolmente presumersi (art. 2727 cod. civ.) che tale modesto canone venne praticato al [REDACTED] proprio in ragione della collaborazione professionale da lui prestata a soggetti in grado di condizionare le scelte contrattuali della società locatrice.

Il [REDACTED] del resto, dal canto suo non ha indicato eventuali ragioni di carattere diverso per cui il canone di locazione fu fissato nei termini di cui al contratto in questione.

Deve osservarsi, inoltre, che allo scadere dei due anni "a canone agevolato" al [REDACTED] non venne comunque praticato un canone particolarmente elevato, atteso che il nuovo canone (€ 9.600,00) si collocava comunque certamente nell'ambito dei prezzi di mercato, come individuato dalla CTU.

Alla luce di quanto precede, pertanto, le eccezioni del conduttore circa la nullità della clausola che prevedeva l'aumento del canone risultano infondate non solo in diritto, ma anche sul piano sostanziale.

Dal punto di vista normativo, invero, non si comprende il richiamo della difesa [REDACTED] agli artt. 79 legge 392/78 ed all'art. 13, 3° e 4° co, legge 431/98:

la prima norma infatti è stata abrogata con riferimento alle locazioni abitative dall'art. 14 della legge 431/98, mentre i commi 3° e 4° dell'art. 13 della stessa legge si riferiscono, rispettivamente, ai limiti di durata del contratto ed al canone riguardante il particolare tipo di contratti previsti dall'art. 2, 3° co, della legge medesima, profili entrambi privi di qualsiasi rilievo rispetto alla problematica dell'aumento del canone contrattuale di cui ci stiamo occupando in questa sede.

Quanto al piano sostanziale, come si è visto, il canone di locazione dopo il secondo anno lievitò da un importo assai modesto (€ 3.600,00), decisamente inferiore ai minimi di mercato (€ 6.950,00), ad un importo molto più elevato (9.600,00), ma comunque ben all'interno della banda di oscillazione dei canoni di mercato per appartamenti di analoghe caratteristiche, circostanza, questa, da cui emerge che la locatrice non lucrò alcun indebito vantaggio a danno del ██████████

Per queste ragioni la clausola contrattuale in questione prevedente l'aumento del canone può considerarsi pienamente legittima in quanto parzialmente favorevole al conduttore, nonché indicante esattamente il canone che quest'ultimo si era impegnato a pagare a controparte (art. 13, 1 co, legge 413/98).

Le domande attoree devono perciò essere accolte.

Le spese di lite devono invece interamente compensarsi tra i litiganti e le spese di CTU devono dividersi al 50% tra gli stessi, atteso che il presente contenzioso è stato causato dal fatto che le parti non avevano provveduto ad esplicitare chiaramente nel contratto le ragioni che avevano portato alla fissazione del canone nei termini sopra citati, rendendo quindi necessario il disposto approfondimento istruttorio sul valore del canone.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- dichiara risolto per inadempimento del conduttore [redacted] il valido contratto di locazione stipulato tra le odierne parti in data 21/4/2004 relativamente all'appartamento sito in Milano, [redacted] piano 6;
- ordina al [redacted] di rilasciare l'appartamento stesso in favore della locatrice [redacted] fissando per l'esecuzione la data del 10/10/2008;
- condanna il [redacted] al pagamento della somma di € 2.902,00 per canoni e spese accessorie di cui all'intimazione di sfratto, in favore della locatrice, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;
- pone le spese della CTU disposta in corso di causa a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna;
- compensa interamente le parti le spese di lite tra le parti.

Milano, 9/7/2008

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

