

N. Sent. Cont.

R.G. N. 78787/2007

SENT. N° 12785/09
REP. N° 19066/09

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dall'avv. Giancarlo Pasini in forza di procura a margine del
ricorso ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via Fontana n. 3

- RICORRENTE -

CONTRO

Ministero dell'Economia e delle Finanze in persona del Ministro pro tempore,
rappresentato e difeso ex lege dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Milano ed
elettivamente domiciliato presso gli uffici della stessa in Milano, Via Freguglia n. 1

- CONVENUTO -

Oggetto: accertamento del canone di locazione ed adeguamento istat

4
I

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La causa al vaglio del presente giudizio trae origine da un contratto di locazione ad uso caserma, avente ad oggetto il fabbricato situato in [REDACTED] [REDACTED] stipulato in data 01.10.1997 tra la proprietaria odierna ricorrente [REDACTED] in qualità di parte locatrice e l'Amministrazione Finanziaria - oggi Ministero dell'Economia e delle Finanze - in qualità di parte conduttrice (vedi il doc. 1 del fascicolo di parte ricorrente); risulta dagli atti di causa che l'immobile è stato definitivamente riconsegnato alla proprietà in data 6 luglio 2005 (vedi il doc. 2 del fascicolo di parte ricorrente).

Pacifici i fatti di causa tra le parti, ~~X~~ l'unico oggetto del contendere riguarda l'operatività del meccanismo dell'aggiornamento del canone annuo di locazione sulla base dell'indice ISTAT ex art. 32 della legge n. 392 del 1978, atteso che, nella fattispecie al vaglio del presente giudizio, il contratto di locazione si è rinnovato per il secondo sessennio con inizio decorrenza 01.10.2003 sino al 6 luglio del 2005, e che la parte locatrice ha richiesto l'adeguamento annuale della misura del canone di cui all'art. 32 legge n. 392 del 1978 una prima volta nel 1998 (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte convenuta) e successivamente nel 2004: in particolare, se da un lato le parti di causa sono d'accordo nel ritenere *ius receptum*, sullo specifico punto aggiornamento del canone annuo di locazione sulla base dell'indice ISTAT ex art. 32 della legge n. 392 del 1978, quanto statuito dal Supremo Collegio con la sentenza n. 15034 del 5 agosto 2004 a mente della quale *"In tema di locazioni di immobili destinati ad uso non abitativo, per l'aggiornamento del canone di locazione, dovuto solo se pattuito e dal mese successivo alla richiesta (non necessariamente avanzata in forma scritta), l'art. 32 della legge 392 del 1978, come modificato dall'art. 1 della legge n.118 del 1985, fa riferimento, come dato sul quale operare annualmente l'aggiornamento, al canone iniziale, con la conseguenza che tale canone di partenza occorre considerare in occasione degli aggiornamenti predetti, valutando unitariamente la variazione verificatasi per tutto il periodo considerato. Ai soli fini di questo calcolo, deve ritenersi pertanto ininfluenza la circostanza che, per qualche annualità intermedia, non sia stato richiesto in precedenza l'aggiornamento, in quanto la mancanza di tale richiesta impedisce soltanto l'accoglimento della domanda degli aggiornamenti pregressi (cd. "arretrati")"*, dall'altro il Ministero convenuto ha escluso l'operatività del suddetto principio nel caso in cui, come nella presente fattispecie, il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo si è tacitamente rinnovato in assenza di

tempestiva disdetta alla medesima misura di canone pattuita nella precedente convenzione contrattuale. X

In particolare il ragionamento del Ministero convenuto può in tal modo sintetizzarsi: l'originario canone annuo di locazione, previsto in Euro 284.051,29, ha avuto un primo adeguamento istat a seguito della richiesta del locatore avvenuta nel 1998, diventando per gli anni successivi pari ad Euro 287.885,98; dal 1998 sino al 30 settembre 2003, data di prima scadenza del contratto, l'amministrazione convenuta non ha più ricevuto altre richieste di aggiornamento istat del canone (fatto pacifico e non contestato); alla data della prima scadenza del contratto la misura del canone annuo era di Euro 287.885,98, misura sulla base della quale era avvenuto il rinnovo del contratto per il successivo sessennio e sulla base della quale andavano pertanto calcolati i successivi adeguamenti richiesti dalla parte locatrice, ove richiesti e a far data dalla comunicazione degli stessi (si veda la corrispondenza intercorsa tra le parti di causa ed il legale della Fondazione ricorrente di cui ai docc. nn. da 4 a 7 del fascicolo di parte ricorrente, ed in particolare si veda il doc. n. 7 dal quale si evince che l'amministrazione convenuta ha rideterminato il canone di locazione dovuto, in seguito alla richiesta di aggiornamento istat del 2004, in Euro 291.771,44 considerando quale base di computo il canone di Euro 287.885,98 dovuto al momento del rinnovo del contratto in essere tra le parti).

X La tesi del Ministero convenuto di ritenere non operativo il principio della Cassazione come sopra esplicitato ai contratti di locazione ad uso diverso tacitamente rinnovati in assenza di espressa disdetta non convince, dal momento che per aggiornamento del canone ex art. 32 della legge n. 392 del 1978 non deve intendersi, come chiaramente indicato nella parte motiva della sentenza n. 15034 del 5 agosto 2004, l'aggiornamento del canone dell'anno precedente, aggiornato o meno che sia stato a sua volta, ma l'aggiornamento del canone iniziale: ciò vale sicuramente durante la vigenza del primo periodo di durata del contratto, ma anche per il caso del tacito rinnovo del rapporto per i periodi successivi, non potendosi far derivare la operatività o meno del principio enucleato dalla Corte dal fatto che, nelle more del rinnovo del contratto di locazione ad uso diverso per il sessennio successivo, la parte locatrice abbia annualmente richiesto o meno alla conduttrice l'adeguamento istat del canone pattuito. X

Da accogliere al contrario è l'assunto di parte ricorrente nella misura in cui, a seguito della richiesta di adeguamenti istat del canone indirizzata alla parte conduttrice nel 2004, ha

preteso di calcolare il canone da riscuotere tenendo conto degli aumenti intermedi a far data dal 1998 sino al 2004 (vedi il doc. n. 4 del fascicolo di parte ricorrente) precedenti il rinnovo del contratto avvenuto in data 30 settembre 2003, pervenendo in tal modo alla richiesta di Euro 314.973,12 annui.

Ne consegue che, non avendo il Ministero convenuto contestato i conteggi effettuati dalla parte locatrice (vedi in particolare i conteggi di cui al doc. n. 4 del fascicolo di parte ricorrente) e la misura della residua parte di canone richiesta con il presente giudizio, pari ad Euro 39.569,04, ma solo il criterio di calcolo, ed una volta accolta la tesi di parte ricorrente, il Ministero convenuto deve essere condannato al pagamento, a favore della [REDACTED] della predetta somma di Euro 39.569,04 quale residua parte di canone locativo ancora dovuto, oltre su tale somma la corresponsione degli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa: -

- 1) Condanna il Ministero dell'Economia e delle Finanze al pagamento, a favore della [REDACTED], della somma di Euro 39.569,04 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;
- 2) Condanna il Ministero dell'Economia e delle Finanze al pagamento, a favore della [REDACTED], delle spese di lite liquidate in Euro 120,00 per anticipazioni, Euro 30,00 per spese, Euro 500,00 per diritti ed Euro 1.300,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 %, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 28 ottobre 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, il 11 DIC. 2009

IL CANCELLIERE

