

N. 1105/07 R.G.

SENT. N° 1668/09
REP. N° 4976/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Milano,
XIII Sez. civile

in persona del giudice dott. Carmela Gallina
ha pronunciato - ex art.281 sexies c.p.c. - la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa da

[REDACTED]
con l'avv. Giuseppe Bognanni

ricorrenti

contro

[REDACTED]
con l'avv. Santi Giovanni Alessandrello

resistente

[REDACTED]
resistente contumace

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata.

In via preliminare deve essere dichiarata la carenza di legittimazione attiva di [REDACTED]
[REDACTED], con ciò accogliendosi l'eccezione sollevata dal resistente, atteso che la
scrittura privata in data 30.1.97, da assimilarsi ad un contratto di locazione ad uso
abitativo di cui presenta tutti gli elementi essenziali, risulta essere stata sottoscritta
dal solo [REDACTED]. E' ben vero che le ricevute di pagamento dei canoni di
locazione allegate in atti recano il nominativo di entrambi, ma ciò non vale a
conferire la qualifica di conduttore al soggetto che non risulta aver sottoscritto il
relativo accordo. Del resto, lo stesso ricorrente - in sede di interrogatorio formale -
ha confermato la presenza nell'immobile del fratello sin dall'inizio della locazione
ma nulla ha riferito circa la veste di conduttore dello stesso.

200

fondata è l'eccezione di carenza di legittimazione passiva relativa alla [redacted], in quanto nessun elemento è rinvenibile dalla [redacted] allegata che palesi la sua veste di locatrice dell'unità immobiliare, la documentata ricezione dei corrispettivi della locazione è compatibile con la delegata dal locatore a tale operazione. Deve ritenersi che il contratto di locazione stipulato dalle parti in data [redacted] è risolto per effetto dell'intervenuta convalida di sfratto per morosità, sia da applicarsi alla normativa sull'equo canone - secondo quanto prospettato dal [redacted] - e non già a quella sui "patti in deroga" come sostenuto dal resistente, nel contenuto dell'accordo non è rinvenibile alcuna clausola contenente la rinuncia del locatore a dare disdetta alla prima scadenza. Elemento, che alla stregua di quanto ritenuto dalla prevalente giurisprudenza di legittimità risulta necessario per la riferibilità alla normativa dei patti in deroga, non esiste uno stretto nesso funzionale tra il vantaggio del maggior canone attribuito al locatore ed il vantaggio della maggiore stabilità del rapporto attribuito al conduttore, sì che in assenza - come nel caso di specie - di tale espressa "condizione" il contratto è riconducibile ad un ordinario contratto di locazione con l'applicazione automatica delle clausole sulla durata e sul canone stabilite dalle parti in conformità delle norme della legge 392/78 attinenti alla durata ed al canone legale (cfr. da ultimo Cass. Nr. 13063/07).

Conseguentemente risulta fondata la richiesta del ricorrente di restituzione dell'importo versato in eccedenza nel corso della locazione. Il Tribunale di [redacted] u. espletata ha accertato che per il periodo 1.2.97 - 30.9.08 (epoca di decorrenza del contratto della c.t.u.) il ricorrente ha effettuato pagamenti, di cui l'ultimo effettuato il 24.10.06, per complessivi € 27.127,17, mentre il canone equo sarebbe stato dovuto di € 46,30 mensili. A tal proposito deve evidenziarsi come la c.t.u. risulti affetta da un evidente errore materiale laddove, in luogo della dicitura canone mensile ha posto quella del canone annuale, quantificandolo in € 46,30, il che appare del tutto inverosimile. Pertanto, la dovuta correzione e ponendo quale canone annuale dovuto l'importo di € 555,60 consegue che per le mensilità in relazione alle quali risultano documentati i pagamenti, ossia, sino ad ottobre 2006, il canone sarebbe stato pari ad € 555,60 (ossia € 46,30 * 116 mensilità): avendo il ricorrente eseguito pagamenti per

[Handwritten signature]

complessivi € 27.127,17 risulta un'eccedenza in suo favore pari ad € 21.756,37. Detto ^{importo} deve essere restituito dal resistente [redacted], oltre interessi dai pagamenti al saldo. A nulla rileva che l'immobile sia stato alienato a terzi poiché i pagamenti oggetto di valutazione risultano essere stati eseguiti nei confronti del resistente e non già del nuovo proprietario dei locali.

Va evidenziato che ~~il~~ periodo cui applicare il canone c.d. "equo" è pari all'intero arco temporale di esecuzione dei pagamenti alla stregua di quanto statuito dalla Suprema Corte con la decisione nr. 12996/09, ossia, che "in ipotesi di pendenza alla data di entrata in vigore della L. 431/98 di un contratto di locazione ad uso abitativo con canone convenzionale ultralegale, qualora sia intervenuta la sua rinnovazione tacita, il conduttore può esercitare l'azione ai sensi dell'art. 79 L. 392/78 diretta a rivendicare l'applicazione sin dall'origine del canone legale e tale sostituzione dispiega i suoi effetti anche con riferimento al periodo successivo alla rinnovazione tacita avvenuta nella vigenza della L. nr. 431/98".

Priva di fondamento è l'eccezione di prescrizione atteso che - in conformità all'orientamento espresso dalla Suprema Corte (cfr. Cass. Nr. 10128/04) - laddove l'azione di ripetizione venga esercitata entro il semestre dal rilascio dei locali, il conduttore ha diritto a ripetere tutto quanto corrisposto in eccedenza essendogli inopponibile qualsivoglia prescrizione. Nel caso di specie, l'azione è stata pacificamente proposta allorquando il conduttore aveva la detenzione dell'immobile essendo il rilascio avvenuto - come indicato dal legale del resistente - solo nel corso del corrente anno. X

Da ultimo, deve rilevarsi come non possa essere dedotta - come richiesto dal resistente - dall'importo indicato in precedenza alcuna somma relativa agli oneri condominiali atteso che la domanda è inammissibile perché tardivamente formulata e parimenti inammissibile risulta la produzione documentale effettuata a sostegno della richiesta perché avvenuta solo in sede di osservazioni alla c.t.u.

Nessuna rilevanza, infine, può attribuirsi alla circostanza che il ricorrente sia stato successivamente sfrattato per morosità poiché eventuali pretese relative ai canoni insoluti non ostano nella presente sede alla liquidazione delle somme pacificamente versate in eccedenza.

fel

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - nonché quelle di c.t.u. nella misura già liquidata sono a carico del resistente attesa la sua soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, sezione XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

1. dichiara la carenza di legittimazione attiva di [REDACTED];
2. dichiara la carenza di legittimazione passiva di [REDACTED];
3. accerta e dichiara che il contratto di locazione inter partes è soggetto alla disciplina sull'equo canone e, per l'effetto, tenuto conto degli importi versati in eccedenza dal ricorrente per il periodo 1.2.97 - 24.10.06 condanna il resistente [REDACTED] a restituire al ricorrente [REDACTED] la somma di € 21.756,37, oltre interessi dai pagamenti al saldo;
4. condanna il resistente a rifondere al ricorrente le spese di c.t.u. come liquidate e di giudizio, queste ultime liquidate in complessivi € 3.700 di cui € 2.000 per onorari, € 1.400 per diritti ed € 300 per esborsi, nonché il rimborso spese generali pari al 12,5% su diritti ed onorari, oltre iva e cnpa.

Così deciso in Milano, il 4 dicembre 2009.

Il Giudice

Dott. Carmela Gallina

