

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 29/1/2007 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[redacted] con sede in Milano, in persona del legale rappresentate pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in [redacted]

RICORRENTE

CONTRO

[redacted], con sede in [redacted] in persona del legale rappresentate pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in [redacted]

RESISTENTE

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

* * *

Con ricorso debitamente notificato alla controparte la [redacted] chiamava in giudizio la [redacted] affermando:

- di avere concesso in locazione a quest'ultima, con due diversi contratti, due distinte porzioni dell'immobile sito in [redacted] per il periodo dallo 1/1/99 al 31/12/2004, ad uso officina di riparazione camion;

- di avere pattuito che a far tempo dall'1/1/2005 e quindi alla scadenza dei primi sei anni di valenza dei contratti, il canone degli stessi sarebbe stato aggiornato facendo riferimento al listino "prezzi degli immobili CCIA di [redacted] in collaborazione con [redacted] per capannoni nuovi o ristrutturati";

- che il previsto adeguamento dei canoni non aveva potuto aver luogo e ciò in quanto erano mancate le necessarie rilevazioni dei prezzi nell'ambito del Comune di [redacted]

- che avevano quindi fatto seguito numerosi contatti tra le parti contrattuali, volti a sopperire alla mancanza del dato ed alla fissazione di un nuovo canone per le due porzioni immobiliari, contatti che si erano rilevati tuttavia infruttuosi.

Tutto ciò premesso la ricorrente, rilevato che la vicenda in esame risultava riconducibile all'art. 1349 cod. civ. essendo venuta a mancare la determinazione del nuovo canone ad opera di terzi - secondo le previsioni contrattuali -, chiedeva pertanto che questo giudice procedesse a tale determinazione ai sensi della norma testé citata, dichiarando altresì il diritto della ricorrente alla percezione dei nuovi canoni così determinati a far tempo dall'1/1/2005.

Si costituiva in giudizio la resistente, la quale non contestava la richiesta di controparte, limitandosi a richiedere che il nuovo canone fosse convenuto in misura molto contenuta e ciò a cagione dello stato e delle manchevolezze strutturali delle porzioni immobiliari locate.

Ebbene, nel corso del successivo giudizio, per giungere ad una corretta determinazione del canone il Giudice ha disposto una CTU affidandola ad un tecnico del settore immobiliare, il quale in merito ai canoni delle due porzioni immobiliari è giunto alle conclusioni indicate nel proprio elaborato peritale, conclusioni che per il loro rigore argomentativo questo giudicante ritiene di condividere integralmente.

Ai due contratti pertanto, a partire dall'1/1/2005, devono applicarsi rispettivamente un canone annuo di € [redacted] per la porzione immobiliare più grande ed un canone annuo di € [redacted] per la porzioni immobiliare più piccola.

Deve rilevarsi, altresì, che risultano inammissibili le eccezioni formulate dalla resistente in merito agli asseriti vizi e carenze degli immobili locati e ciò in quanto essi non sono oggetto di una specifica domanda riconvenzionale di accertamento della loro sussistenza, né dai contratti di locazione prodotti risulta che la società ricorrente si fosse impegnata a svolgere lavori e/o interventi sugli immobili locati, né che questi ultimi fossero affetti da particolari difetti.

Alla luce di quanto precede devono accogliersi le domande di parte ricorrente, mentre per quanto riguarda le spese del presente giudizio esse vanno integralmente compensate tra le parti e quelle di CTU divise al 50% tra le stesse e ciò in ragione del fatto che l'accordo sul nuovo canone da applicarsi non è stato reso possibile sia dalle eccessive pretese di parte ricorrente, sia dall'eccessivo ribasso del canone stesso preteso da parte della resistente; in altre parole il contenzioso è da imputarsi alla scarsa disponibilità di entrambi i litiganti.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- visto l'art. 1349 cod. civ. determina il canone di locazione relativo ai due contratti stipulati tra le parti in relazione alle porzioni immobiliari via [REDACTED] in € [REDACTED] annui per quanto riguarda la porzione immobiliare più grande ed in € [REDACTED] per quanto riguarda la porzione immobiliare più piccola;
- accerta che a far tempo dalla data dell'1/1/2005 e per tutta la durata dei contratti stessi, la conduttrice [REDACTED] deve considerarsi tenuta al pagamento dei canoni nella misura sopra indicata in favore della locatrice [REDACTED];
- compensa integralmente tra le parti le spese di lite;
- pone le spese di CTU a carico delle parti (solidalmente tenute al pagamento nei confronti del perito) nella misura del 50% ciascuna.

Milano, 29/1/2007.

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini