

## CONCLUSIONI CONVENUTO:

Come in atti

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 cpc, ritualmente notificato, gli attori in epigrafe convenivano in giudizio Figoni Alfiero, esponendo che il proprio padre Enrico Belloni aveva concesso al Figoni, in locazione, l'immobile sito in Cesate, via dei Mille 23 a uso ambulatorio medico, per la durata di anni sei dall'1.4.98 al 31.3.04, con l'accordo che il canone a partire dall'inizio del sesto anno sarebbe stato ridiscusso in relazione alle eventuali condizioni di utilizzo del fabbricato, clausola, secondo i ricorrenti, derivante dall'accordo in ordine all'esecuzione di migliorie da parte del conduttore per le quali nulla avrebbe preteso alla fine del rapporto e dall'essersi il locatore riservato la possibilità, per sé e il figlio Sergio, di svolgere nell'immobile attività professionale. Riferivano che, deceduto il locatore Belloni Enrico, essi ricorrenti erano subentrati nel rapporto di locazione, che contemporaneamente al decesso del loro padre il conduttore aveva comunicato di voler lasciare libero l'immobile a far tempo dall'1.4.03, che, successivamente, tra le parti erano intercorse trattative per la determinazione di un nuovo canone di locazione, trattative poi condotte da professionisti di fiducia di ciascuna delle parti, non sfociate in alcun accordo sicché era stata ribadita l'intenzione di essi locatori di porre fine al rapporto per destinare l'immobile ad attività professionale del ricorrente Franco Belloni. Concludevano, pertanto, chiedendo, che vista la disdetta data dal conduttore, si dichiarasse risolto il rapporto tra le parti in data 1.4.03, con condanna dello stesso al rilascio, in subordine, che non risultando determinato il nuovo canone di locazione dell'immobile, detto canone fosse determinato dal Giudice in base all'equo apprezzamento, sulla base dei prezzi di mercato, con condanna del resistente a corrispondere detto canone dall'1.4.03, ancora in subordine, che si dichiarasse la nullità del contratto per mancanza di determinazione del canone con conseguente

rilascio dell'immobile da parte del conduttore, in via di ulteriore subordine, che si dichiarasse il contratto cessato alla prima scadenza sessennale, stante la necessità di Franco Belloni di adibire l'immobile all'esercizio della propria attività professionale, determinando il canone dovuto a far tempo dall'1.4.03.

Si costituiva il resistente Figoni osservando di aver preso in locazione l'immobile de quo, già studio professionale del defunto Enrico Belloni, rilevando anche "gli assistiti" dello stesso dietro corresponsione di un indennizzo per gli assistiti e del pagamento in unica soluzione anticipata di cinque annualità di canoni locatizi, che gli era stato richiesto di sottoscrivere, sin da prima della stipulazione del contratto di locazione, una lettera di recesso dal contratto apparentemente datata 20.9.02. Riferiva il Figoni che prima di consegnare detta lettera di recesso al Belloni aveva provveduto a far autenticare copia di detta missiva al Comune di Saronno in data 11.3.1998 al fine di preconstituirsì una prova dello "strumento di coazione" preteso dal locatore per poi ottenere un cospicuo aumento del canone. Riferiva, ancora, il resistente che mai era stato prevista la presenza del figlio del locatore dott. Sergio Belloni nell'immobile, ipotesi non realizzabile stante le modeste dimensioni dello stesso e, comunque, detta circostanza non era menzionata nel contratto di locazione. Ribadiva di non aver mai voluto recedere dal rapporto locatizio, eccepiva la nullità del diniego di rinnovo preteso dai ricorrenti, la illegittimità della pretesa di aumento del canone di locazione ancorata contrattualmente a cambiamenti nelle condizioni di utilizzo mai intervenute e concludeva, chiedendo la reiezione delle domande attrici.

La causa veniva rinviata per la decisione prima all'udienza del 20.4.05 poi a quella del 27.9.04 con termini per il deposito di memorie illustrative e, infine, decisa a detta udienza come da dispositivo letto in udienza.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va, preliminarmente, rilevato che i ricorrenti hanno ridotto il thema decidendum affidato all'esame di questo Giudice rinunciando alle prime due domande proposte

nel ricorso introduttivo per concentrarsi, invece, sulle altre due domande proposte in causa sempre con il ricorso introduttivo come risulta dalla comparazione tra le conclusioni del ricorso introduttivo e quelle delle note illustrative, da ultimo sottoposte al Giudice.

Tanto premesso si rileva che la parte ricorrente chiede di dichiarare nullo il contratto dedotto in giudizio perché a partire dall'inizio del sesto anno di locazione il canone non risulta determinato, né determinabile. Al riguardo si osserva che il contratto tra le parti è un contratto di locazione per immobile a uso studio medico, stipulato ai sensi della L. 392/78 con durata sessennale sino al 30.3.04 e previsione di automatico rinnovo per altri sei anni, in assenza di disdetta motivata ex art. 29 L. 392/78. Le parti hanno previsto per i primi cinque anni di locazione fissato in L. 6.000.000 all'anno. Alla clausola 3 del contratto si prevede che "a partire dall'inizio del sesto anno le parti si danno atto che il canone verrà ridiscusso in relazione alle eventuali mutate condizioni di utilizzo del fabbricato". Orbene va ricordato che nei contratti a uso diverso dall'abitazione le parti sono libere di pattuire un canone liberamente, con facoltà di aggiornarlo della variazione istat intervenuta dal quarto anno, mentre restano nulle ex art. 79 L. 392/78 tutte le clausole pattuite al fine di procurare al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dalla legge o altri vantaggi in contrasto con la L. 392/78. Ora la clausola in questione si riferisce a una volontà delle parti di ridiscutere il canone in relazione a mutate condizioni di utilizzo. Non è esplicitato con chiarezza che le parti dovessero necessariamente ridiscutere di un aumento del canone annuo anche se ciò lascia presumere il fatto che il locatore abbia ottenuto il pagamento anticipato di ben cinque annualità di canone e abbia ottenuto la consegna una lettera di recesso del conduttore, del tutto invalidamente redatta addirittura prima della stipulazione del contratto come emerge dalla prova documentale offerta dal conduttore (copia della citata lettera autenticata dal Comune di Senato) lettera, poi, utilizzata dagli attuali locatori per una trattativa volta ad ottenere un aumento del canone. Ciò inficia a giudizio di questo Giudice di nullità ex art. 79 L. 392/78 la clausola in questione che appare volta ad ottenere da parte del

locatore un ingiustificato aumento del canone in corso di locazione. A voler poi ritenere detta clausola valida si osserva che la stessa era, comunque, ancorata a eventuali modifiche dell'utilizzo dell'immobile, modifiche mai intervenute. L'immobile è stato infatti utilizzato solo dal Figoni al quale è stato interamente locato per uso di studio medico, uso effettivamente realizzato. Non risulta in alcuna parte del contratto pattuita la disponibilità dell'immobile anche per attività medica di Sergio Belloni o di Enrico Belloni e come ammesso dagli stessi ricorrenti il dott. Sergio Belloni non ha mai operato nello studio in questione mentre non è provato che vi abbia ancora lavorato per consistente periodo di tempo il defunto Enrico Belloni. Non essendo intervenute modifiche nell'utilizzo dell'immobile non appare legittima alcuna richiesta di modifica del canone di locazione, che deve ritenersi non mancante, bensì dovuto per l'ulteriore durata del contratto sempre nell'iniziale somma di L. 6.000.000 all'anno. Sostengono, ancora, i ricorrenti che la pattuizione un canone di locazione modesto derivava dal dover il conduttore apportare delle migliorie al locale. Dette migliorie in effetti risultano essere state apportate ma le stesse non sono in alcun modo contrattualmente messe in relazione con una pattuizione del canone in misura che si pretende ridotta rispetto ai canoni di mercato all'epoca della stipulazione del contratto, senza che di tale sproporzione rispetto ai prezzi di mercato sia inoltre stata fornita prova.

Ne deriva che il contratto di locazione è da considerare in sé valido, che il canone non essendosi realizzate modificazioni nella situazione di utilizzo ed essendo stato stipulato nell'ambito della normativa di cui alla L. 392/78 con divieto di maggiorazione del canone in corso di locazione, è dovuto nella iniziale misura salvo aggiornamenti Istat. Va, pertanto, respinta la domanda dei ricorrenti di nullità del contratto di locazione.

Gli stessi pretendono, poi, di aver spiegato legittimamente diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza.

Si rileva, al riguardo che il diniego di rinnovo richiede ex art. 29 L. 392/78 che il locatore faccia pervenire al conduttore valida disdetta motivata, con indicazione del

(a)

motivo tra quelli indicati dalla predetta norma .La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha da tempo osservato che il motivo sul quale la disdetta si fonda deve essere chiarito in modo specifico, onde consentire al conduttore di verificare la serietà dell'intenzione indicata ,serietà che deve essere, poi, comprovata in giudizio.

Nel caso in esame si osserva che i locatori hanno, nelle lettere prodotte in atti relative alla trattativa intercorsa con il conduttore, manifestato prevalentemente l'interesse ad ottenere un aumento del canone più che a far cessare la locazione alla prima scadenza per uno dei motivi di legge ,la lettera 31.3.03 indicata dai ricorrenti come valida disdetta per il diniego di rinnovo,in particolare, appare indirizzata, ancora una volta ad ottenere un aumento del canone ,la stessa lettera evidenzia, poi, la volontà dei locatori di ritenere il rapporto tra le parti cessato per disdetta del conduttore,disdetta,come già osservato, da ritenersi del tutto invalida perché ottenuta prima della stessa stipulazione del contratto, quindi assolutamente non rispondente a una reale volontà del conduttore di sciogliere il rapporto locatizio.Solo, per inciso, la lettera in questione accenna alla eventualità di adibire l'immobile a ufficio di Belloni Franco.Si tratta ,però, di una indicazione assolutamente generica che non chiarisce neppure quale sia l'attività del Belloni, né consente di verificare la serietà di tale intenzione, la disdetta è del tutto invalida al fine di provocare la cessazione del contratto alla prima scadenza.Di detta intenzione poi non è stata offerta in giudizio alcuna prova (le prove articolate dai ricorrenti non ammesse dal giudice ,non erano in tale senso idonee a comprovare l'intenzione del Belloni di aprire il proprio ufficio nell'immobile in questione).

Si osserva,infine ,che detta lettera risulta inviata non già al conduttore, che ne è il naturale destinatario ma al rag. Vaghi, professionista incaricato di trattare l'acquisto dell'immobile o al massimo di verificare le situazione della locazione rispetto alla pretese dei locatori ,ma che non risulta incaricato dal conduttore di sostituirlo in ogni questione riguardante la locazione.Non risulta, in particolare, che il conduttore abbia dato disposizioni al locatore per ricevere disdette ad altro domicilio da quello

6

indicato nel contratto e coincidente con l'immobile locato, ad altro soggetto in sua vece.

Per tutti gli esposti motivi il diniego di rinnovo va ritenuto invalido e non idoneo a provocare la cessazione del contratto alla prima scadenza. I ricorrenti, soccombenti, vanno condannati a rifondere al resistente le spese processuali liquidate come in dispositivo

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- 1) Respinge le domande tutte proposte dai ricorrenti Belloni nei confronti di Figoni Alfiero,
- 2) Condanna Belloni Franco e Belloni Sergio a rifondere a Figoni Alfiero le spese processuali liquidate d'ufficio forfettariamente in Euro 1800,00 di cui Euro 1000,00 per onorari oltre Iva Cpa e spese generali

Milano 27.9.05

*Del giudice  
Colusso*