

Proc. 11144/08 rg

SENTENZA 9014/08
REP. N. 7544/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 15/7/2008 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED]
[REDACTED] 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 medesima in Milano, via Freguglia 1;

opponente

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Torino, rappresentata e difesa dall'avvocato professor Antonio Liserre ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano via privata Maria Teresa 11;

opposta

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

* * *

Con ricorso depositato il 18/2/2008 il Ministero sopra indicato proponeva l'odierna opposizione contro il decreto ingiuntivo 43598/2007 emesso nei suoi confronti dal Tribunale di Milano, su richiesta della [REDACTED] con il quale gli era stato richiesto il pagamento della somma di € 1.396.446,16 per canoni di locazione riguardanti il periodo dall'1/2/2007 al 30/9/2007 relativi all'immobile di [REDACTED]

■ in Milano, immobile locato ■ opponente con contratto stipulato in data 1/2/1993 successivamente rinnovatosi di sei anni in sei anni.

Rilevava l'opponente che la somma richiestagli in pagamento dalla ■ ■ si riferiva a canoni inglobanti incrementi annuali ■ non spettanti alla locatrice, per i quali infatti quest'ultima non aveva rivolto al conduttore formale richiesta di aumento del canone ex art. 32 legge 392/78; ciò in quanto dal rinnovo contrattuale del 1999 ad oggi la locatrice stessa aveva richiesto al Ministero solamente due volte l'aumento Istat del canone e precisamente con comunicazioni del 26/11/2003 e del 12/1/2004.

Ebbene, poiché a seguito di queste ultime richieste il canone era lievitato ad € 1.645.425,62 + iva annui, a far tempo dall'1/2/2004, e tale si era mantenuto sino ad oggi per la mancanza di nuove formali richieste d'aumento, ne conseguiva che per i quattro bimestri oggetto dell'odierno procedimento monitorio il Ministero doveva essere considerato debitore della sola somma di € 1.316.340,48 (1.645.425,62 + 329.085,12 (iva 20%) = 1.974.510,74 : 6 = 329.085,12 X 4 = 1.316.340,48) anziché di quella richiesta di € 1.396.446,16.

Successivamente al presente atto di opposizione, peraltro, in data 23/4/2008 l'opponente aveva provveduto a pagare all'opposta la somma sopra indicata di € 1.316.340,50 di cui si era riconosciuto effettivamente debitore nei confronti della locatrice.

A seguito della notifica dell'opposizione si costituiva in giudizio l'opposta la quale contestava la prospettazione dei fatti dell'opponente, evidenziando che per la richiesta di aumento Istat ex art. 32 legge 392/78 - come del resto chiarito da copiosa giurisprudenza formatasi sul punto - non era prevista una particolare modalità formale, potendo la stessa aver luogo anche verbalmente o per facta concludentia, come era avvenuto nel caso di specie (in cui gli aumenti istat erano stati inseriti via via nelle fatturazioni dei canoni inviate dalla locatrice al conduttore), e concludeva quindi chiedendo la condanna di controparte al pagamento della somma di € 80.105,66 relativa al misconosciuto incremento istat concernente i canoni di

locazione in riscossione, nonché al pagamento degli interessi maturati sui canoni stessi dalla data delle singole fatturazioni della locatrice al soddisfo.

Nel prosieguo, atteso che la causa poteva essere decisa senza necessità di iniziative di carattere istruttorio, il giudice ha fissato la discussione ex art. 281 sexies cpc per l'udienza odierna e le parti hanno concluso come da verbale.

Ebbene, all'esito del giudizio, deve rilevarsi che l'ulteriore somma di € 80.105,66 richiesta dall'opposta a titolo di incrementi Istat - in aggiunta a quanto già versato dall'opponente in corso di causa - non può considerarsi dovuta [redacted] opponente: ciò in base alla prospettazione della vicenda effettuata dalle parti e dei fatti che in base ad essa devono ritenersi pacifici perché non contestati.

[redacted] ha affermato, infatti, senza contestazioni da parte dell'opposta in proposito, che nel corso del rapporto di locazione la locatrice effettuò solamente una prima richiesta di aggiornamento del canone con formale comunicazione scritta inviata al conduttore in data 26/11/2003 ed una seconda richiesta con comunicazione in data 12/1/2004, richieste alle quali sino ad oggi non ne sono seguite altre.

Ora, pur dandosi atto che, effettivamente, la giurisprudenza ha negato l'esistenza di forme vincolate ed esclusive in relazione alla richiesta di aggiornamento del canone ex art. 32 legge 392/78, deve tuttavia rilevarsi che nel caso di specie sussistono validi motivi per interpretare la previsione dell'art. 3 del contratto di locazione, che subordina alla "richiesta della parte locatrice" l'applicazione dell'aggiornamento Istat, nel senso della necessità di una formale comunicazione scritta per la richiesta di aggiornamento del canone.

Da un lato, infatti, posto che proprio la prima e la seconda richiesta di aggiornamento del canone furono effettuate dalla locatrice mediante comunicazioni scritte, è l'art. 1362, 2 co, cod. civ. ad imporre perciò solo di interpretare nel senso sopra indicato l'espressione "richiesta della parte locatrice" contenuta nel citato art. 3 del contratto.

Dall'altro il carattere di ente pubblico, anzi di organo statale, del conduttore, non può che ribadire l'esigenza interpretativa appena evidenziata, e ciò proprio perché solo l'adozione di esplicite ed inequivocabili forme scritte nei contratti e negli atti contrattuali che lo riguardano, può consentire l'adeguato controllo dell'attività amministrativa dell'ente da parte degli organi ed uffici a ciò preposti.

Concludendo, quindi, sia la condotta tenuta dalla locatrice dopo la stipulazione del contratto e nel corso della sua esecuzione, sia il carattere pubblico del conduttore, impongono di considerare valide e legittime le sole richieste di aggiornamento del canone avanzate dalla locatrice mediante espressa comunicazione scritta e di considerare pertanto invalide le successive richieste di aggiornamento avanzate in forma "implicita" mediante una fatturazione dei canoni comprensiva degli aumenti Istat via via tacitamente applicati.

Alla luce di quanto precede, ribadito che per i motivi sopra esposti non può accogliersi la domanda di € 80.105,66 relativi ad Istat avanzata dall'opposta, deve revocarsi il decreto ingiuntivo opposto a seguito del pagamento, in corso di causa, della residua somma intimata di € 1.316.340,38 da parte dell'opponente, condannando quest'ultimo al pagamento degli interessi legali dalla scadenza di ciascuno dei quattro bimestri in riscossione (ex art. 3 contratto) alla data del 23/4/2008 (pagamento della somma complessivamente dovuta per canoni: € 1.316.340,38).

Le spese di lite, atteso l'andamento della causa, possono essere compensate.

P.Q.M.

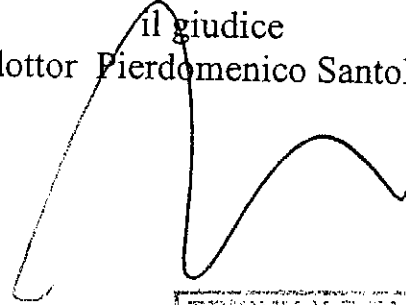
Il Giudice definitivamente pronunciando, rigettata ogni diversa domanda ed eccezione, così provvede:

- revoca il decreto ingiuntivo 43598/2007 emesso dal Tribunale di Milano nei confronti [REDACTED] su richiesta della [REDACTED]
- rigetta la domanda di condanna [REDACTED] sopra indicato al pagamento della somma di € 80.105,66 per aggiornamenti Istat;

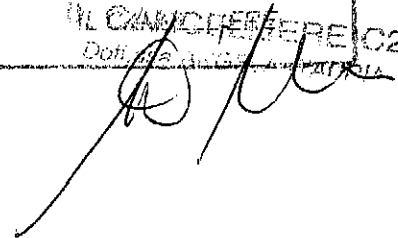
- condanna [redacted] sopra indicato al pagamento, in favore della [redacted] [redacted] degli interessi legali maturati su ciascuno dei 4 bimestri in riscossione dalla rispettiva scadenza alla data del 23/4/2008;
- compensa tra le parti le spese di lite.

Milano, 15/7/2008

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICAZIONE
18 LUG 2008
IL CANCELLIERE C2
Dot. [redacted]



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
CANCELLERIA GENERALE
22 LUG 2008

IL CANCELLIERE

