

SENT. N° 9599/08
REP. N° 4400/08

N. Sent. Cont. 2008
N. 75743/2004 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO,
XIII SEZ. CIVILE

in persona del giudice monocratico **dott. Sabrina Bocconcello**, ex art.429 c.p.c.,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

- RICORRENTI -

CONTRO

[REDACTED]

- RESISTENTI -

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda principale introdotta dal ricorrente verte sulla assoggettabilità al regime vincolistico di cui alla l.n.392/78 della locazione stipulata con i locatori convenuti.

Il ricorrente ha dedotto di aver stipulato con i sig.ri [REDACTED] in data 5.3.1988 un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in Milano via Gilino n.8, al canone di €.258,22 mensili dapprima pagati in contanti e poi a mezzo vaglia postali.

Ha dedotto la illegittimità del canone richiesto ritenendo che la locazione dovesse essere interamente regolata per tutto il periodo dalla l.n.392/78 ed ha chiesto la determinazione

[Handwritten signature]

dell'equo canone e la condanna della proprietaria alla restituzione della somma di €.
38.526,00 oltre interessi legali

La convenuta ha opposto di aver consegnato l'immobile nel 1988 al ricorrente senza richiesta di canone alcuno tranne un rimborso spese e poi dal 1994 di aver stipulato con il sig. [REDACTED] contratto verbale secondo il modello dei "patti in deroga" e che pertanto il rapporto di locazione non poteva essere assoggettato all'equo canone.

La controversia ha ad oggetto due diversi periodi temporali.

In relazione al primo, conclusosi con la stipulazione del contratto 5 marzo 1988 sino al settembre 1994, va osservato che il ricorrente non ha fornito la prova di aver pagato alcun canone, di contro in atti vi è la prova (doc 1 fascicolo resistenti) che tra le parti era intercorso un rapporto di comodato d'uso seppur modale stante l'ammissione dei locatori di aver richiesto un concorso alle spese di gestione.

Tutte le ricevute di pagamento dei canoni di locazione iniziano a decorrere dall'ottobre 1994, pertanto per ciò che attiene invece al secondo periodo, quello a far data dal 1.10.1994, va considerato che le parti avevano stipulato un contratto di locazione verbale, al canone liberamente determinato dalle parti di €.258,22 mensili.

Nonostante sia stata esperita CTU contabile volta anche a trovare un eventuale accordo transattivo tra le parti, la causa è giunta in decisione.

Si tratta quindi di verificare se il contratto stipulato inter partes sia in armonia con la legge n.359/92.

Infatti la possibilità di concludere accordi in deroga alle norme della l. 392/78, ai sensi dell'art. 11, 2° comma, d.l. 333/92 (come convertito nella l. 359/92) e dunque di pattuire il canone in misura diversa da quello c.d. equo, purché il locatore rinunci alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza, riguarda soltanto le locazioni abitative ordinarie, per le quali la legge impone una durata di almeno quattro anni, e non anche le locazioni



abitative transitorie per motivi di studio o di lavoro che non sono soggette ad una durata minima prestabilita (Cass., 8-5-1998, n. 467)..

In tale contesto, nel caso in esame è pacifico che l'immobile fosse adibito ad uso abitativo.

A nulla rileva la mancanza della prova scritta dell'esistenza di un contratto di locazione in deroga al canone equo poiché all'epoca non era richiesta, con la conseguenza che il contratto stipulato fra le parti deve essere qualificato come "patto in deroga" con l'inserzione automatica della deroga al canone equo.

Poiché la domanda si fonda sul presupposto che il rapporto sarebbe invece soggetto alla l.n.392/78, la stessa deve essere respinta.

Sussistono giusti motivi per la compensazione delle spese di lite avuto riguardo in particolare alla equivocità dell'accordo negoziale.

Sentenza esecutiva per legge.

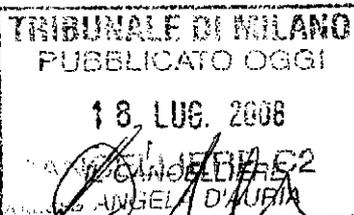
P. Q. M.

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

- 1) rigetta la domanda;
- 2) spese compensate

Così deciso in Milano, il 18 luglio 2008.

Il Giudice
(Dott.ssa Sabrina Boccicello)



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SENTENZA CONFORME ALL'ORDINALE

Milano, il 22 LUG. 2008



IL CANCELLIERE