

N. Sent. Cont.  
N. 77403/2004 R.G.

SENT. N° 8297/08  
REF. N° 7925/08

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott.  
**Giacomo Rota**, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa promossa

**DA**

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. Marco Marullo in forza di procura a margine del ricorso  
introduttivo, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via Ravizza n. 12

**- RICORRENTE -**

**CONTRO**

[REDACTED]

rappresentata e difesa dagli avv. Maria Teresa Vasciaveo e Ferdinando Aspesi in forza di  
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliata  
presso il loro studio in Milano, Piazza Borromeo n. 1

**- CONVENUTA -**

Oggetto: accertamento dell'equo canone e ripetizione dell'indebito

4

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ritualmente notificato [redacted] esponeva: di condurre in locazione, sin dal primo marzo 1994, l'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in Milano, [redacted] concessale dalla proprietaria [redacted]; che per i primi tre anni di durata del contratto e sino al dicembre del 1997 aveva condiviso l'appartamento con un'amica di nome [redacted] che il predetto rapporto locativo era da assoggettare, quanto alla determinazione legale della misura del canone dovuto, alla disciplina della legge sull'equo canone quanto meno sino al febbraio 2002; che per il periodo 01.08.94 - 28.02.02 aveva versato alla proprietaria, a titolo di canoni di locazione, la somma di Euro 43.240,35, a fronte di un canone dovuto per il medesimo periodo, nella misura legale, di Euro 12.338,02; che, di conseguenza, la proprietaria aveva ricevuto somme indebite pari ad Euro 30.902,33. Tanto premesso, la ricorrente [redacted] chiedeva che, previa declaratoria di soggezione del contratto di locazione intercorrente con la locatrice [redacted] alla disciplina della legge numero 392 del 1978 quanto alla predeterminazione della misura del canone dovuto, quest'ultima fosse condannata alla restituzione dell'indebito percepito, nella misura di Euro 30.902,33 o di quanto accertato nel corso di causa, oltre interessi dal dovuto al saldo.

Si costituiva in giudizio [redacted] contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese ed esponendo: che, contrariamente a quanto *ex adverso* sostenuto, il contratto intercorrente con la conduttrice [redacted] era da ricondurre alla disciplina dei patti in deroga di cui all'art. 11 della legge n. 359 del 1992; che, pertanto, inconferente era il riferimento agli artt. 12 e ss. della legge sull'equo canone quanto alla predeterminazione della misura legale del canone dovuto da parte della conduttrice; che, quanto al periodo dal 1994 sino al 1997, la domanda di ripetizione svolta dalla ricorrente conduttrice doveva essere ridotta del 50 %; che le risultanze dei conteggi effettuati dalla conduttrice, i cui importi venivano contestati, dovevano comunque tener conto anche degli oneri accessori posti a carico del conduttore ai sensi dell'art. 9 della legge numero 392 del 1978; che, stante la disdetta del contratto

inviata alla conduttrice in data 22 maggio 2002, il contratto doveva cessare per la data del 28 febbraio 2006.

Tanto premesso, [redacted] chiedeva in via principale il rigetto delle avverse pretese, ed in via riconvenzionale la declaratoria di cessazione del contratto in essere con la ricorrente [redacted] per la data del 28 febbraio 2006.

All'udienza del 14 dicembre del 2005 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione tra le parti che non sortiva esito alcuno; nella medesima udienza il Giudice emetteva sentenza parziale n. 13351/2005 con cui dichiarava la cessazione del contratto intercorrente tra le parti del giudizio per la data del 28 febbraio 2006 e riconduceva il medesimo contratto alla disciplina della legge sull'equo canone.

Il Giudice disponeva c.t.u. al fine della verifica e quantificazione dell'indebito vantato dalla conduttrice [redacted] titolo di canoni corrisposti in misura eccedente quella legale, nonché, in considerazione delle osservazioni di parte locatrice convenuta alla relazione peritale, supplemento di c.t.u.; all'udienza del 21 maggio 2007 respingeva l'istanza di sospensione necessaria ex art. 295 del c.p.c. avanzata da parte locatrice convenuta non ravvisandone i presupposti di legge a fondamento della stessa.

Sentito nuovamente a chiarimenti il C.T.U., all'udienza del 27 febbraio 2008 il giudice autorizzava le parti al deposito di brevi memorie riepilogative in ordine al *quantum debeatur* e per replicare al contenuto delle note rese dal consulente d'ufficio nella medesima udienza.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 25 giugno del 2008 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La presente controversia trae linfa da un contratto di locazione, avente ad oggetto l'unità immobiliare ubicata in Milano, [redacted] con cui la proprietaria [redacted] (vedi doc. n. 1 fascicolo parte convenuta) ha concesso in locazione a [redacted] [redacted] un immobile ad uso di abitazione (vedi doc. n. 2 fascicolo parte convenuta).

Il Tribunale si è già pronunciato sia in merito alla data di cessazione del predetto contratto, individuando la stessa per la scadenza del 28 febbraio 2006, sia con riferimento alla veste giuridica del medesimo contratto di locazione ed alla conseguente disciplina normativa da applicare, ritenendo corretto l'assunto di parte conduttrice, odierna ricorrente, che ha fatto riferimento alla legge sull'equo canone: unico questione che rimane da dirimere è quella della sussistenza o meno di un indebito a favore della conduttrice [REDACTED] per il fatto di aver corrisposto, nel corso della durata del rapporto locativo, canoni di locazione in eccedenza rispetto alla misura di legge.

Esaminate sia le risultanze della c.t.u. e dei supplementi alla stessa depositati dal consulente d'ufficio, che le osservazioni delle parti in merito alle conclusioni prospettate dalle predette relazioni, questo Giudice è pervenuto alla soluzione di accertare l'esistenza di un indebito a favore della ricorrente [REDACTED] a titolo di canoni di locazione pagati in eccedenza rispetto alla misura legale a favore della locatrice, per l'importo di Euro 9.188,37: a tale importo è pervenuto facendo sostanzialmente proprie le osservazioni di parte locatrice alla c.t.u., come verbalizzate all'udienza del 24 ottobre del 2006 (vedi verbale di causa), che hanno messo in luce, con riguardo alla prima perizia depositata in data 5 agosto 2006, sia l'erroneità della categoria catastale applicata dal C.T.U. ai fini del calcolo della misura del canone dovuto ex art. 16 della legge n. 392 del 1978, sia la mancata implementazione della misura del canone dovuto ex art. 23 della legge n. 392 del 1978.

Quanto al primo problema, lo stesso per la verità può dirsi superato dal momento che parte ricorrente ha sostanzialmente aderito alla contestazione di parte convenuta; a tal proposito basta dire come la giurisprudenza del Supremo Collegio abbia riconosciuto la possibilità al Giudice di disapplicare, ai sensi dell'art. 5 della legge 20 marzo 1865 n. 2248, allegato E, abolitrice del contenzioso amministrativo, il classamento effettuato dai competenti uffici pubblici al fine di meglio individuare lo stesso sulla base delle caratteristiche intrinseche e strutturali del bene immobile preso in considerazione, e di applicare correttamente l'art. 16 della legge n. 392 del 1978 in

merito all'individuazione del coefficiente da utilizzare ai fini del calcolo del canone di locazione dovuto (vedi la sentenza numero 13697 del 6 novembre 2001, rv. n. 550040); nel caso al vaglio del presente giudizio è stato lo stesso C.T.U. che, dopo aver inizialmente individuato la categoria catastale dell'immobile condotto da [REDACTED] in A4 (abitazione di tipo popolare con coefficiente di calcolo 0,80, vedi la relazione peritale a pagina 7), in sede di primo supplemento alla c.t.u. ha successivamente corretto il tiro inquadrando l'immobile, dopo una più attenta analisi delle relative caratteristiche, nella categoria catastale A3 afferente le abitazioni di tipo economico con coefficiente di calcolo 1,05.

Quanto invece alla questione dell'implementazione della misura del canone dovuto ai sensi dell'art. 23 della legge n. 392 del 1978, parte ricorrente ha reiterato le censure mosse all'applicazione della norma di cui sopra sollevando sia profili di ordine processuale che profili di merito che questo Giudice ha ritenuto e ritiene di non condividere.

La domanda introitata dalla ricorrente ha avuto ad oggetto l'accertamento della esatta misura del canone dovuto dalla conduttrice in base agli artt. 12 e seguenti della legge numero 392 del 1978 e la ripetizione dell'eventuale indebito corrisposto: tale semplice constatazione porta sia a respingere la tesi della tardività della richiesta di integrazione del canone, siccome avanzata dalla locatrice soltanto all'udienza del 24 ottobre del 2006, sia la violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c., dal momento che l'oggetto della controversia è stato sin dall'origine la determinazione del canone dovuto dal conduttore nella misura di legge.

Quanto al merito, questo Giudice condivide il recente orientamento della Suprema Corte (per il quale vedi le sentenze numero 8100 del 6 aprile 2006, rv. n. 588578, numero 13697 del 6 novembre 2001, rv. n. 550040, e numero 12014 del 25 settembre 2001, rv. n. 549415) che, nell'aver superato il precedente filone interpretativo di cui alle sentenze numero 6407 del 23 giugno 1999, rv. n. 527879 e numero 23297 del 14 dicembre 2004, rv. n. 578526, ha statuito che *“Qualora il canone di una locazione*

abitativa, soggetta alla legge n. 392 del 1978, sia stato convenzionalmente determinato in misura superiore a quella legale risultante dall'applicazione degli artt. 12 e seguenti della medesima legge e sia stato iniziato dal conduttore, nel corso del rapporto o dopo la sua cessazione, un giudizio di determinazione del canone e restituzione di quanto pagato in più, l'aumento del canone legale che sarebbe stato consentito dall'art. 23, va computato a partire dalla data di ultimazione delle opere straordinaria anche quando sia mancata, a suo tempo, una richiesta del locatore, con la conseguenza che la domanda del conduttore di condanna del locatore alla somma pagata in più del dovuto va negli stessi limiti rigettata nei limiti in cui tale differenza non ecceda l'aumento in questione": la ratio di tale recente orientamento risiede nel fatto che da un lato il criterio di cui all'art. 23 prima citato concorre a disciplinare la misura legale del canone, e che dall'altro sussiste un preciso obbligo del locatore di conservare l'immobile locato in condizioni idonee all'uso convenuto, provvedendo alle necessarie riparazioni straordinarie, di talché non vi è motivo di non riconoscere al predetto locatore l'integrazione del canone nella misura di legge sia pur non richiesta in quanto inclusa nell'importo della canone convenzionalmente pattuito (si veda l'istruttiva motivazione della sentenza numero 13697 del 6 novembre 2001, rv. n. 550040). Anche in assenza di una pregressa richiesta del locatore, la misura del canone dovuto ai sensi della legge sull'equo canone deve pertanto tener conto dell'aumento dovuto ai sensi dell'art. 23, sia pur sulla base dei lavori eseguiti ed accertati nel corso della causa.

Combinando entrambi i parametri precedentemente non considerati ai fini della calcolo del dovuto da parte della locatrice, l'omessa considerazione dei quali aveva indotto il C.T.U. ad accertare il dovuto nell'importo di Euro 16.739,94 (vedi la c.t.u. a pagina 20), è stato definitivamente accertato, in sede di primo supplemento alla c.t.u., che il credito vantato dalla conduttrice ammonta a complessivi Euro 9.188,77 (vedi il primo supplemento alla c.t.u., depositato in Cancelleria il 20 febbraio 2007, a pagina 13).



Parte resistente locatrice ha inoltre evidenziato ulteriori doglianze alla c.t.u., e relativi supplementi, con la memoria depositata in Cancelleria il 30 maggio 2008, contestando sia la data di decorrenza degli interessi dovuti ex art. 23 precedentemente citato, sia il mancato computo, a carico del conduttore, di alcune voci dei rendiconti consuntivi come meglio indicate a pagina 2 e 3 della medesima memoria: tali censure non meritano accoglimento.

Quanto alla data di decorrenza degli interessi dovuti, è lo stesso comma secondo dell'articolo 23, legge n. 392 del 1978, nonché la giurisprudenza testé citati ad asserire che l'aumento del canone legale ex art. 23 va computato a partire dalla data di ultimazione delle opere straordinaria e non, come ha sostenuto la locatrice, dalla data di effettuazione dei singoli pagamenti, mentre, per quanto concerne le voci asseritamente non addossate alla conduttrice, questo Giudice concorda con le conclusioni della perizia del consulente di ufficio in quanto ritenute sostanzialmente corrette e conformi alle prescrizioni di legge.

In definitiva la locatrice [redacted] va condannata alla restituzione, a favore della conduttrice [redacted] della complessiva somma di Euro 9.188,37 a titolo di indebito pagamento per canoni di locazione non dovuti, oltre interessi legali decorrenti dal 26 luglio 2004 (data della ricezione, da parte della locatrice, della diffida inoltrata dal difensore della conduttrice in data 21 luglio 2004, come da documento numero 4 del fascicolo di parte ricorrente) sino all'effettivo saldo.

Quanto infine alla liquidazione delle spese di c.t.u. e delle spese di lite, occorre tener conto da una parte dell'esito della lite, conclusasi con la condanna della locatrice al pagamento del dovuto, e dall'altra del fatto che la conduttrice ha rifiutato, in sede di prima udienza, una proposta transattiva che la successiva istruttoria ha accertato essere stata assai favorevole: ciò premesso, questo Giudice ritiene equo porre le spese di c.t.u. nella misura di un terzo a carico della conduttrice [redacted] e nella misura dei restanti due terzi a carico della locatrice [redacted] e, operata la compensazione delle spese di lite tra le parti nella misura di un terzo, porre i

h

rimanenti due terzi a carico della locatrice convenuta [redacted] nella misura indicata in dispositivo.

**P. Q. M.**

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

- 1) condanna [redacted] alla restituzione, a favore di [redacted] della somma di Euro 9.188,37 a titolo di indebito pagamento per canoni di locazione non dovuti, oltre interessi legali a far data dal 26 luglio 2004 sino all'effettivo saldo;
- 2) pone le spese di C.T.U. nella misura di un terzo a carico della conduttrice [redacted] e nella misura dei restanti due terzi a carico della locatrice [redacted];
- 3) compensate le spese di lite tra le parti nella misura di un terzo, condanna [redacted] al pagamento, a favore di [redacted] delle spese di lite nella misura di due terzi liquidate in tale misura in Euro 94,00 per spese, Euro 1.050,00 per diritti ed Euro 1.270,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfetario spese generali 12,50, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, addì 25 giugno 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

