

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, all'udienza del 20/11/2008, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] con sede in Milano, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'avvocato Eleonora Bottelli e dall'avvocato Carmine Panzitta ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, via Masaccio 3;

ricorrente

CONTRO

[REDACTED] con sede in Milano, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'avvocato Paola Maria Cavallaro ed elettivamente domiciliata presso lo studio della medesima in Milano, corso di Porta Romana 40;

resistente

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

* * *

Con ricorso debitamente notificato alla resistente la ricorrente chiamava in giudizio la medesima e premettendo di aver preso in locazione in data 31/10/2001 dalla **[REDACTED]** successivamente incorporata nell'odierna resistente **[REDACTED]** l'immobile ad uso commerciale sito in Milano corso di

██████████ detenendolo poi sino al 4/7/2006 allorché nel rapporto di locazione le era subentrato un altro soggetto in forza di cessione d'azienda, affermava di avere pagato in relazione a tale bene immobile un canone di lire 33.000.000 per il primo anno, di lire 37.000.000 per il secondo anno e di lire 40.000.000 a partire dal terzo anno, canone quest'ultimo che era poi rimasto costante salvi i successivi aumenti annuali ██████████ previsti dall' art. 32 legge 392/78. u

Ciò premesso la ricorrente evidenziava che la clausola che aveva previsto l'aumento dei canoni nei termini sopra indicati doveva considerarsi nulla ex art. 79 della legge 392/78, in quanto idonea ad attribuire alla locatrice un illegittimo aumento del canone in misura superiore alla previsione di cui all'art. 32 della legge stessa, e chiedeva pertanto che questo Tribunale, dichiarata la nullità della clausola medesima, condannasse la resistente a rifonderle la somma di € 11.737,78 + iva pari a quanto versatole in eccedenza - in forza dei citati aumenti di canone - nel periodo di vigenza del rapporto locatizio.

Si costituiva in giudizio la resistente, la quale chiedeva il rigetto della domanda di controparte in base ai seguenti rilievi: a) il canone progressivo, contrattualmente previsto, era stato proposto proprio dall'odierna ricorrente; b) detto canone traeva giustificazione dal fatto che la conduttrice si era assunta l'impegno di effettuare a sue spese tutti i lavori di adeguamento dell'immobile locato alle proprie specifiche esigenze aziendali senza alcun contributo da parte della locatrice; c) il canone finale, raggiunto in seguito agli aumenti dei primi anni, era comunque in linea con i prezzi correnti nel mercato delle locazioni; d) la clausola comportante l'aumento del canone di

... cui la conduttrice asseriva la nullità era stata riconosciuta legittima da diverse sentenze della Corte di cassazione.

Successivamente il giudice ha promosso una soluzione conciliativa, fallita la quale la causa è stata discussa all'udienza odierna ed assunta immediatamente in decisione.

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi in primo luogo che né dal contratto di locazione, né dall'istruttoria processuale, sono emersi elementi che permettano di considerare il canone ad aumento progressivo, di cui s'è detto, la contropartita di lavori necessari alla sistemazione del bene locato effettuati dalla conduttrice.

V'è di più.

Se tali lavori come ha affermato la locatrice in corso di causa fossero stati effettivamente svolti per adeguare l'immobile alle particolari esigenze della conduttrice, di essi avrebbe dovuto farsi carico ragionevolmente quest'ultima e la riduzione del canone iniziale sarebbe risultata priva di obiettiva giustificazione.

Ciò posto e ribadito quindi che il canone in aumento de quo appare privo di contropartite che lo giustifichino, deve osservarsi che la questione degli incrementi del canone di locazione degli immobili ad uso commerciale, diversi dall'aumento [redacted] è stata risolta dalla giurisprudenza di legittimità in modi contrastanti: da un lato infatti vi sono sentenze che hanno affermato la nullità delle clausole che prevedano tali aumenti del canone (ved. ad es. Cass. 10286/01; 10728/02; 14655/02), dall'altra sentenze che ne affermano la legittimità (Cass. 4210/2007; 2902/2007).

Chi scrive, tuttavia, ritiene che la soluzione giuridica preferibile nel caso di specie sia quella che ravvisa la nullità ex art. 79 legge 392/78 delle clausole

che prevedano un aumento progressivo del canone, senza contropartite, diverso dall'aumento periodico di cui all'art. 32 legge stessa, e ciò in quanto la fissazione di un limite tassativo all'aumento del canone da parte di quest'ultima norma apparirebbe priva di significato logico qualora l'aumento stesso fosse reso comunque possibile attraverso il sistema del canone progressivo di cui ci stiamo occupando.

La domanda della ricorrente deve essere quindi accolta.

Le spese di lite, tuttavia, devono essere totalmente compensate in ragione dei contrasti giurisprudenziali registrati in questa materia, mentre, per la stessa ragione, alla ricorrente possono riconoscersi gli interessi legali sulla somma di sua spettanza solamente dal giorno della domanda giudiziale e non quindi per il periodo anteriore.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione rigettate, così dispone:

- dichiara nulla ex artt. 32 e 79 legge 392/78 la clausola del contratto di locazione di cui in motivazione che prevedeva un aumento progressivo del canone di locazione a partire dal secondo anno;
- condanna la resistente [redacted] restituire le somme indebitamente percepite in forza dell'operatività della clausola di cui al capo precedente ed a pagare quindi in favore della ricorrente [redacted] la somma di € 11.737,78 + iva, più interessi legali, dal giorno della domanda introduttiva del presente giudizio al saldo effettivo;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Milano, 20/11/2008



il giudice
dottor Pierdomenico Santolini