

SENT. N. 1961/08  
REP. N. 1581/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. RG. 57490/05

Promossa da:

[redacted]  
[redacted] rappresentata e difesa per procura  
speciale alle liti in atti dall'avv. Carmaldo Strada  
ricorrente

Contro

[redacted]  
[redacted] rappresentata e difesa per procura speciale alle liti in  
atti dall'avv. Silvia Maria Teresa Rigamonti  
resistente

In punto a: ricorso ex art. 447 bis c.p.c.

Conclusioni delle parti: come da rispettivi atti introduttivi.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 8.9.2005

[redacted] deduceva che con contratto in data

19.12.1986 aveva concesso in locazione a [REDACTED], ad uso abitativo, l'immobile, sito in Milano, [REDACTED] al canone annuo iniziale di lire 1.700.000; che con contratto in data 18.1.1989 aveva concesso in locazione alla predetta [REDACTED] un box ad uso autorimessa, sito in Milano, [REDACTED] al canone annuo iniziale di lire 1.200.000; che parte resistente aveva rilasciato le unità immobiliari in data 31.3.2001, omettendo il pagamento di canoni e spese per il complessivo importo di euro 41.608,86.

Pertanto insisteva per la condanna di [REDACTED] al pagamento della predetta somma di euro 41.608,86, oltre agli interessi legali dal dovuto al saldo.

La resistente si costituiva in giudizio all'udienza dell'8.6.2006, fissata ex art. 420 c.p.c. e lamentava la non corretta determinazione del canone, dovendo applicarsi la legge 302/78 per la locazione dell'unità abitativa e a per il box autorimessa; osservava poi che gli oneri accessori erano stati posti esclusivamente a carico dell'inquilino, in violazione dell'art. 9 legge 392/78.

Per tali motivi insisteva per il rigetto delle domande.

Il giudice espletava c.t.u. per la determinazione del canone equo e, dopo aver assegnato alle parti termini per note difensive, all'udienza del 10.2.2009 pronunciava sentenza, dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il contratto di locazione del 19.12.1986 è stato stipulato "ad uso esclusivo di abitazione". Conseguentemente, tenuto conto che nel testo contrattuale non risulta esplicitata alcuna esigenza abitativa transitoria, deve ritenersi che il contratto in esame sia senz'altro soggetto alla disciplina di cui alla legge 392/78, all'epoca vigente.

Alla stessa conclusione non può pervenirsi per il contratto di locazione ad uso autorimessa.

Invero il box autorimessa è stato concesso in locazione alla [REDACTED] con un distinto contratto, stipulato dopo quasi tre anni dalla conclusione del primo.

Esso poi risulta autonomo ed indipendente dal primo quanto alla durata e alla determinazione del corrispettivo.

Conseguentemente, le modalità di conclusione del suddetto contratto ed il tenore delle pattuizioni raggiunte non consentono di inferire che le parti abbiano inteso stipulare il contratto di locazione dell'autorimessa, in funzione di pertinenza dell'abitazione.

Né risulta in alcun modo provato che l'autorimessa fosse destinata, con vincolo pertinenziale, a soddisfare esigenze, connesse a quelle abitative primarie.

Per il resto meritano senza'altro accoglimento le conclusioni cui è pervenuto il consulente tecnico d'ufficio che, dopo aver attentamente e



puntualmente vagliato la documentazione versata dalle parti, ha determinato gli importi dovuti dal conduttore a titolo di canone (pari a lire 26.996.000) a titolo di oneri accessori (lire 27.899.750) e a titolo di rimborso spese di registro (lire 230.000).

Pertanto, tenuto conto che i conteggi effettuati dal c.t.u. appaiono obiettivamente corretti (e in ogni caso gli elementi di calcolo seguiti non sono oggetto di contestazione) si ritiene corretto determinare in lire 55.124.750 (pari ad euro 28.469,55) gli importi dovuti dalla conduttrice per il periodo 1995/31.3.2001.

Deducendo da tale importo gli acconti versati dalla conduttrice, pari ad euro 11.362,05, ne consegue che l'importo residuo per canoni ed oneri accessori viene ad essere determinato in euro 17.107,50.

Pertanto [REDACTED] deve essere condannata a pagare la somma di euro 17.107,50 oltre agli interessi legali dalle singole scadenze contrattuali al saldo.

Considerato che l'importo dovuto è risultato obiettivamente inferiore a quanto domandato, ricorrono giusti motivi per dichiarare compensate per un terzo le spese di lite.

I due terzi residui delle spese processuali, liquidate come da dispositivo, seguono la prevalente soccombenza di parte resistente.

Le spese di c.t.u gravano definitivamente sulla parte resistente.

P.Q.M.



Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Condanna [REDACTED] a pagare all' [REDACTED] la somma di euro 17.107,50 oltre agli interessi legali dalle singole scadenze contrattuali al saldo;

Dichiara compensate per un terzo le spese di lite;

Condanna [REDACTED] a rifondere alla [REDACTED] i due terzi residui delle spese processuali, due terzi che liquida nel complessivo importo di euro 3.417,25 (euro 74,25 per spese, euro 676,00 per diritti, euro 2.666,00 per onorari) oltre oneri fiscali;

Pone le spese di c.t.u., liquidate con separato decreto, definitivamente a carico di parte resistente.

Milano 10.2.2009

Il giudice unico

Dr. Cesira D'Anella

