

SENT. N° 5643/10  
REP. N° 4577/10

N. 37956/06 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Il Tribunale di Milano,  
XIII Sez. civile

in persona del giudice dott. Carmela Gallina  
ha pronunciato - ex art.281 sexies c.p.c. - la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa da

[redacted] C.F.: [redacted]

con l' avv. Alfredo Carpinelli

ricorrente

contro  
P.IVA: [redacted]  
[redacted]

con gli avv. Antonia Negri e Paolo Giuggioli

resistenti

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda è fondata nei limiti di ragione .

In via preliminare deve essere rigettata l'eccezione di decadenza sollevata dai resistenti attesa la sua infondatezza : ciò in quanto l'istruttoria orale svolta ha consentito di accertare che l'immobile è stato riconsegnato alla proprietà mediante consegna delle chiavi in data 13.12.05 e non già come sostenuto dai resistenti in data 11.12.05 . Essendo il deposito del ricorso avvenuto il 14.6.06 e dovendo i termini essere considerati liberi ai fini del computo del semestre, consegue la tempestività della domanda.

Passando a trattare il merito della domanda il dato controverso attiene alla riferibilità del contratto di locazione registrato in data 20.5.94 in atti allegato alla normativa sull'equo canone - secondo quanto prospettato dalla ricorrente - ovvero alla normativa sui "patti in deroga" secondo quanto sostenuto dai resistenti. Giova a riguardo evidenziare che nessun riferimento può essere fatto - come preteso - alla

scrittura privata allegata da questi ultimi in quanto redatta in epoca antecedente rispetto al contratto di locazione e, pertanto, ampiamente superata dalle pattuizioni successive.

Il contratto pacificamente non reca alcuna clausola contenente l'espressa rinuncia dei locatori a dare disdetta alla prima scadenza, sì che alla stregua di quanto ritenuto dalla prevalente giurisprudenza di legittimità poiché esiste uno stretto nesso funzionale tra il vantaggio del maggior canone attribuito al locatore ed il vantaggio della maggiore stabilità del rapporto attribuito al conduttore, intanto può "configurarsi un valido patto in deroga solo ove venga espressamente convenuto il rinnovo obbligatorio della locazione per un'ulteriore durata di quattro anni", sì che in assenza - come nel caso di specie - di tale espressa "condicio iuris", il contratto è riconducibile ad un ordinario contratto di locazione con sostituzione automatica delle clausole sulla durata e sul canone stabilite dalle parti con le norme della legge 392/78 attinenti alla durata ed al canone legale (cfr. da ultimo Cass. Nr. 13063/07).

Conseguentemente risulta fondata la richiesta della ricorrente di restituzione dell'importo versato in eccedenza nel corso della locazione.

La c.t.u. espletata ha accertato che per il periodo indicato in ricorso, ossia, dal 1.4.94 all'11.12.05 il canone equo sarebbe stato pari ad € 79.790,12. In detto conteggio il c.t.u. ha considerato anche la maggiorazione pari al 20% tenuto conto dell'intervenuta convalida dello sfratto nel giugno dell'anno 2004.

Avendo la ricorrente ha, tuttavia, documentato gli esborsi per € 108.486,26 non essendo state allegate e neppure fornite al c.t.u. - come da questi espressamente rilevato - le quietanze per i trimestri 1.7.05 - 30.9.05 e 1.10.05 - 11.12.05 sì che occorre prendere in considerazione il calcolo eseguito dal c.t.u. sino al 30.6.05 pari ad € 75.921,81. L'eccedenza, pertanto, è pari ad € 32.564,45. Si concorda con la conclusione rassegnata dal c.t.u. riguardo all'applicazione del costo base di produzione al mq. quale indicato sub 1) pag. 8 delle conclusioni (ossia secondo il DM 30.1.97) essendo l'immobile, pur costruito anteriormente all'1.1.75, stato integralmente ristrutturato.

L'importo indicato rappresenta l'eccedenza che i resistenti- in via solidale - in ragione del 50% da ripartirsi, rispettivamente, tra [REDACTED] e

[redacted] sono tenuti a restituire , oltre interessi dalla domanda al saldo.

Non può essere condivisa l'affermazione dei resistenti circa l'applicazione del canone contrattualmente determinato a decorrere dall'aprile 2000, ossia, dalla prima scadenza successiva al decorso del sessennio, poichè come evidenziato dalla decisione nr. 12996/09 della Suprema Corte "... in ipotesi di pendenza alla data di entrata in vigore della L. 431/98 di un contratto di locazione ad uso abitativo con canone convenzionale ultralegale , qualora sia intervenuta la sua rinnovazione tacita , il conduttore può esercitare l'azione ex art. 79 diretta a rivendicare l'applicazione fin dall'origine del canone legale e tale sostituzione, ove l'azione sia accolta, dispiega i suoi effetti anche per il periodo successivo alla tacita rinnovazione avvenuta nella vigenza della L. 431/98".

Privo di pregio è anche l'argomento relativo all'asserita prescrizione dei crediti relativi all'eccedenza versata anteriormente al 1996 posto che secondo la giurisprudenza di legittimità ( cfr. Cass. nr. 10128/04) il rispetto del termine semestrale di cui all'art. 79 L. 391/78 consente al conduttore il recupero di tutto quanto sia stato indebitamente corrisposto sino al momento del rilascio del bene.

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo tenuto conto dell'accoglimento della domanda nella ridotta misura indicata - nonché quelle di c.t.u. nella misura già liquidata sono a carico dei resistenti in via fra loro solidale.

#### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, sezione XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina , in funzione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

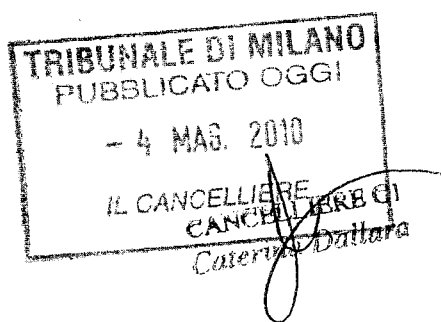
1. Accerta e dichiara che il contratto di locazione inter partes è soggetto alla disciplina sull'equo canone e , per l'effetto, tenuto conto degli importi versati in eccedenza dalla ricorrente per il periodo 1.4.94 - 30.6.05 condanna i resistenti [redacted] , [redacted] [redacted] in solido tra loro, a restituire alla ricorrente [redacted] la somma di € 32.564,45 ripartita come indicato in narrativa , oltre interessi dalla domanda al saldo ;

2. condanna i resistenti in via solidale a rifondere alla ricorrente le spese di c.t.u. come liquidate e di giudizio , queste ultime liquidate in complessivi € 3.950 di cui € 2.500 per onorari, € 1.300 per diritti ed € 150 per esborsi, nonché il rimborso spese generali pari al 12,5% su diritti ed onorari , oltre ad iva e cnpa.

Così deciso in Milano, il 3 maggio 2010.

Il Giudice

Dott. Carmela Gallina



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, - 4 MAG. 2010

