

N. 20410/11 R.G.

SENT. N° 11956/12  
REP. N° 9602/12

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

**IMMOBILIARE ADAL** s.a.s. di Ida **uccimini Aguzzi** in persona del legale rappresentante pro tempore con l'Avv. **Daniello Piccolini** che la rappresenta e difende elettivamente domiciliata in Milano **Via S. Tecla** presso lo studio del difensore;

- RICORRENTE -

CONTRO

**TERENDA MARIA ROSARIA**, con l'Avv. **Clara Gazzola Negri** che la rappresenta e difende elettivamente domiciliata in **Milano Via Fontana 23** presso lo studio del difensore;

RESISTENTE -

Il procuratore della ricorrente chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub A);  
il procuratore della resistente chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub B);

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Risulta documentalmente la stipula tra le parti del contratto di locazione dell'immobile in Milano via [REDACTED]

La locatrice ha introdotto il presente giudizio con intimazione di sfratto per morosità per il mancato pagamento di canoni e oneri accessori scaduti sino al 1.1.2011 per complessivi € [REDACTED] in conto capitale. Nel corso dell'udienza del 31.3.2011 l'intimata ha versato banco iudicis il predetto importo, senza provvedere anche al pagamento degli interessi e delle spese processuali.

In sede di conclusioni la locatrice non ha reiterato la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento e ha mantenuto quella di condanna della resistente al pagamento degli importi originariamente richiesti con esclusivo riferimento agli interessi sui canoni scaduti e alle spese processuali.

Non è contestato, da parte della conduttrice, il mancato pagamento di tali somme.

La conduttrice contesta il diritto di [REDACTED] di pretendere il pagamento degli interessi moratori determinati ai sensi dell'art. 8 del contratto. In proposito si osserva che:

- indipendentemente dal dettato di tale articolo, la costituzione in mora della conduttrice avviene per il solo fatto del mancato pagamento dei canoni alle scadenze pattuite;
- in ogni caso nell'atto di intimazione di sfratto per morosità il locatore non ha dichiarato di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 7 del contratto;
- gli interessi sono dovuti da parte della resistente sulla somma in conto capitale determinata ai sensi dell'art. 4, così come valutato sulla base delle considerazioni in seguito esposte.

Non sono dunque fondate le doglianze della resistente sul punto.

Costituisce principio consolidato in giurisprudenza quello relativo alla derogabilità dei criteri di ripartizione degli oneri accessori tra proprietario e conduttore stabiliti dall'art. 9 L. 392/78, senza specifiche eccezioni. Ne deriva che è legittima l'attribuzione di tali oneri in forma integrale a [REDACTED], così come stabilito dall'art. 5 del contratto.

Non sono ammissibili le domande di ripetizione di somme per errori di calcolo e spese di segreteria formulate dalla resistente in via riconvenzionale soltanto in sede di memoria ex art. 426 c.p.c., senza richiesta di rifissazione dell'udienza ex art. 418 c.p.c.

Quantò all'aumento progressivo del canone previsto dall'art. 4 del contratto a partire dal secondo anno di locazione, la giurisprudenza ha sancito il principio per cui la clausola convenzionale che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, per essere legittima deve chiaramente riferirsi ad elementi predeterminati, desumibili dal contratto, ed idonei ad influire sull'equilibrio economico del rapporto, in modo autonomo dalle variazioni annue del potere di acquisto della lira; è invece nulla

se costituisce un espediente diretto a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, con conseguente squilibrio del rapporto sinallagmatico e violazione dei limiti quantitativi previsti dal sistema normativo. Non risulta chiaramente la ragione per la quale gli aumenti (peraltro previsti in misura variabile) siano stati inseriti nel testo contrattuale, senza riferimenti, ad esempio, a controprestazioni a carico del locatore. Ne deriva la nullità della pattuizione.

Quanto al computo dei canoni dovuti in restituzione, in conseguenza della ritenuta nullità della previsione di cui all'art. 4, si rileva preliminarmente che:

- solo una parte dei documenti include l'espressa imputazione di una specifica somma a titolo di canoni; le conseguenze dell'assenza di analoga indicazione con riferimento ad alcuni dei periodi considerati devono essere valutate alla luce dei principi in tema di ripartizione dell'onere probatorio;

- non possono trarsi indicazioni certe dalle produzioni relative ai rendiconti e ai relativi riparti (che coprono in ogni caso soltanto una parte del periodo considerato in sede di domanda riconvenzionale), non essendovi un espresso riferimento all'immobile oggetto di conduzione da parte di ~~terenzi Maria Rosari~~;

- la somma contrattualmente pattuita a titolo di canone nella sua quota fissa è di € ~~1.000,00~~ annue, pari a € ~~500,00~~ a trimestre;

- la società locatrice ha prodotto le fatture emesse per una parte del periodo oggetto di controversia, con missive di invito alla conduttrice ad effettuare i relativi versamenti; di tali documenti si deve tenere conto nell'individuazione degli importi pretesi e versati a titolo di canone nei singoli periodi di riferimento.

Alla luce delle premesse esposte, si considerano separatamente i periodi dedotti in giudizio.

Primo trimestre 2004: con riferimento a questo periodo sono stati prodotti dalla resistente due documenti diversi, con l'indicazione di importi e causali differenti; non vi è quindi la possibilità di ricavare dati certi da porre a fondamento della decisione.

Non sono stati prodotti documenti attestanti pagamenti per l'anno 2005.

Primo trimestre 2006: non possono ricavarsi dati certi dal documento prodotto, che reca indicazioni diverse, in parte redatte a mano da soggetto ignoto, in parte risultanti dal documento, aventi ad oggetto differenti imputazioni del titolo di pagamento, senza riferimenti concreti per poter stabilire l'attendibilità di ognuna delle indicazioni. Nessun importo può essere dunque riconosciuto.

Terzo e quarto trimestre 2006: la conduttrice ha prodotto soltanto un assegno, senza un certo riferimento al titolo del pagamento, non potendo a tale scopo supplire un appunto a mano di ignota provenienza.

A

Quarto trimestre 2009: è stata prodotta una comunicazione della conduttrice alla proprietà (doc. 22 della ricorrente) che indica il pagamento a titolo di canoni di € 3.350,23, conformemente a quanto richiesto da quest'ultima con lettera del 28.9.2009 (doc. 21). Quindi l'importo versato in eccedenza è pari a € 50,77 (€ 3.350,23 - € 3.300,00). Da tale somma si deve però detrarre l'importo di € 18,39, che la conduttrice stessa dichiara nella già citata comunicazione di non avere pagato a titolo di conguaglio degli oneri accessori per l'anno 2008-2009. La somma finale cui la resistente ha diritto in restituzione relativamente al periodo in esame ammonta dunque a € 32,38 (€ 50,77 - € 18,39); non è decisiva l'imputazione dei pagamenti effettuata dal conduttore in sede di bonifico, genericamente riferita a canoni e spese accessorie.

Primo trimestre 2010: la fattura della società locatrice per il canone è di € 3.350,23. La conduttrice produce il bonifico con l'indicazione generica e onnicomprensiva di canoni e spese accessorie analoga al periodo precedentemente esaminato, con conseguente inutilizzabilità della medesima ai fini della corretta imputazione dei versamenti. Ne deriva che l'importo pagato in eccedenza ammonta a € 350,23 (€ 3.350,23 - € 3.000,00). Analoghe considerazioni valgono per il secondo trimestre 2010 e il terzo trimestre 2010, per complessivi € 550,71.

Quarto trimestre 2010: la fattura n. 17 emessa da Immobiliare Roma S.p.A. l'8.10.2010 è esclusivamente in termini di acconto sul canone dovuto, nella misura di € 2.891,87. Nella sua lettera del 28.9.2010 è indicata la cifra totale richiesta dalla locatrice a titolo di canone, pari a € 3.177,71; tuttavia il bonifico effettuato dalla conduttrice ammonta a € 3.000,00, così come indicato nella fattura citata (recante l'attestazione di avvenuto pagamento), con espresso riferimento sia al canone che alle spese. A tali indicazioni si deve fare riferimento. Quindi l'importo versato in eccedenza dalla conduttrice ammonta a € 91,87 (€ 2.891,87 - € 2.800,00).

Primo trimestre 2011: la fattura emessa dal locatore a titolo di canone è di € 3.517,71. In assenza di diverse indicazioni da parte della conduttrice la somma pagata in eccedenza è di € 101,77 (€ 3.517,71 - € 3.400,00).

Primo trimestre 2008: la conduttrice produce un documento attestante un giroconto fondi rispetto al quale la locatrice è estranea. Nessuna somma è pertanto dovuta.

Secondo, terzo, quarto trimestre 2004; secondo trimestre 2006; tutti i trimestri 2007; secondo, terzo, quarto trimestre 2008; primo, secondo, terzo trimestre 2009: per i predetti periodi si osserva che il conduttore ha genericamente indicato in ognuno dei bonifici prodotti la causale riferita al canone di locazione e alle spese accessorie, senza indicare la ripartizione degli importi. Non può supplire, in assenza di ulteriori documenti che indichino le diverse imputazioni, l'importo risultante per diversi periodi, in considerazione sia della variabilità e alternatività dei criteri contrattualmente pattuiti

all'art. 4, sia della mancanza, per buona parte dei canoni qui considerati, dell'assenza di una contiguità temporale rispetto ai periodi per i quali gli importi sono documentalmente quantificati.

La somma complessivamente dovuta da **Immobiliare Radar s.a.s.** in restituzione a **Merenda Maria Rosaria** è dunque pari a € **293,13** (€ **132,83** + € **550,73** + € **391,81** + € **1017,73**).

Dalle considerazioni che precedono deriva dunque:

- l'obbligo di **Merenda Maria Rosaria** di versare gli interessi dovuti sui canoni dal 1.10.2009 al 31.3.2011, previa rideterminazione del canone alla luce della ritenuta nullità dell'art. 4 del contratto;
- l'obbligo di **Immobiliare Radar s.a.s.** di restituzione in favore di **Merenda Maria Rosaria** dell'importo di € **293,13**, tenuto conto del versamento da parte di quest'ultima nelle more del presente giudizio della somma di € **3.141,50**, a titolo di canoni, erroneamente determinati dalla locatrice ai sensi dell'art. 4 del contratto.

Le determinazioni in tema di spese processuali tengono conto:

- del riconoscimento delle ragioni della ricorrente con riferimento agli interessi convenzionalmente stabiliti;
- del riconoscimento della fondatezza delle ragioni della resistente con riferimento alla dedotta nullità parziale dell'art. 4 del contratto, con le relative conseguenze in tema di rideterminazione degli importi dovuti dalla conduttrice medesima.

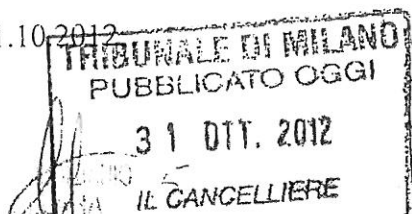
P. Q. M.

11

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

- 1) Dichiara la nullità dell'art. 4 del contratto di locazione dell'immobile in Milano via **Massena** stipulato da **Immobiliare Radar s.a.s.** e **Merenda Maria Rosaria** limitatamente alla parte relativa agli aumenti del canone stabiliti a partire dal 1.7.2004 e, per l'effetto, condanna **Immobiliare Radar s.a.s.** alla restituzione in favore di **Merenda Maria Rosaria** della somma di € **293,13**, oltre agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.
- 2) Condanna **Merenda Maria Rosaria** al pagamento in favore di **Immobiliare Radar s.a.s.** degli interessi determinati ai sensi dell'art. 8 del contratto relativamente a canoni e oneri accessori per il periodo dal 1.10.2009 al 31.3.2011.
- 3) Rigetta ogni altra domanda.
- 4) Compensa le spese processuali.

Così deciso in Milano, il 31.10.2012



31/10/12  
E' Copia Conforme  
All'originale  
Milano  
IL CANCELLIERE  
Ause [signature]