

N. R.G. 59910/2012



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicola Di Plotti  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 59910/2012 promossa da:

██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio  
dell'avv. ██████████ ██████████ ██████████, con elezione di domicilio in VIA  
██████████ ██████████ presso l'avvocato suddetto

**RICORRENTE**

contro

██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████), ██████████ ██████████ (C.F.  
██████████), entrambi con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████, con  
elezione di domicilio in VIA ██████████ ██████████ MILANO presso lo studio  
dell'avvocato suddetto

**RESISTENTI**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come in atti.



**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Deve essere in primo luogo esaminato il profilo relativo alla natura del contratto, con riferimento allo specifico aspetto della sua durata;

- risulta documentalmente la stipula in data 10.3.1997 tra le parti del contratto di locazione relativo all'immobile in Milano [REDACTED];
- la durata contrattuale viene formalmente prevista per un anno, dal 10.3.1997 al 9.3.1998;
- la normativa vigente all'epoca della stipula è quella di cui alla L. 392/78 e al D.L. 333/92, convertito nella L. 359/92;
- quest'ultima disciplina la possibilità per le parti di stipulare accordi in deroga alle norme della L. 392/78, ma limitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di disdettare i contratti alla prima scadenza;
- nel caso di specie le parti hanno pattuito la durata del rapporto nella misura di un anno; all'art. 2 hanno inoltre rinunciato alla disciplina dell'equo canone; la previsione della durata annuale comporta necessariamente che il locatore non abbia inteso rinunciare alla facoltà di disdetta alla prima scadenza, come imposto dalla L. 359/92 quale condizione per consentire al locatore la possibilità di svincolarsi dalla disciplina dell'equo canone;
- nulla aggiunge l'art. 18, in tema di rinnovo del contratto, la cui compilazione non è stata completata dalle parti, con conseguente inesistenza di qualsiasi valore precettivo;
- le parti, dunque, nulla hanno previsto in ordine alla possibilità di rinnovare il contratto e si sono limitate a stabilire la sua durata annuale;
- tale previsione è incompatibile con la possibilità di applicare il canone liberamente determinato;
- non può supplire in proposito la disciplina di cui all'art. 26 lett. a) L. 392/78, posto che non risulta in alcun modo che le parti abbiano inteso stipulare un contratto ad efficacia transitoria, né tali esigenze, alle quali nessuna delle parti fa riferimento, anche implicito, nel testo negoziale, sono in qualche modo evincibili;
- non è sufficiente in proposito la circostanza che il conduttore abbia mantenuto la residenza formale in Inghilterra, posto che tale dato non è ostativo rispetto alla sua intenzione di spostarsi – o comunque di avere la disponibilità dell'immobile - di fatto e per un consistente periodo di tempo in Italia;



- non si ritiene rilevante la giurisprudenza di legittimità richiamata in merito dai resistenti (pag. 3 della memoria ex art. 429 c.p.c.), in quanto muove dal presupposto che il contratto sia stato falsamente registrato a uso transitorio; nel caso di specie non vi è invece alcun riferimento a esigenze transitorie, ma soltanto la previsione di una durata, in sé incompatibile con il regime normativo in vigore al momento della stipulazione; la sentenza n. 4472/2001, citata dai locatori, è inoltre riferita ad un caso in cui nel contratto vi era un riferimento a esigenze transitorie e si era posto un problema in termini di simulazione contrattuale; si tratta pertanto di fattispecie del tutto eterogenea rispetto a quella in esame in questa sede;

- è infine pacifico che il conduttore permanga nel godimento dell'immobile dal 1997 ad oggi;

- dunque, qualunque sia il parametro di riferimento che si voglia assumere il risultato non cambia: in termini formali vi è soltanto la previsione di una durata incompatibile con il regime normativo vigente, in termini di fatto la durata è stata tale da escludere ogni ipotesi di transitorietà;

- ne deriva la nullità della previsione del termine annuale di durata contrattuale, con la sostituzione ex artt. 1419 e 1339 c.c. della disposizione di cui all'art. 1 relativa alla durata di anni 1 con quella relativa alla durata di anni 4 con relativa possibilità di rinnovo di pari durata.

Si deve dunque partire dal presupposto che il canone inizialmente dovuto sia quello determinato sulla base dei principi di cui alla L. 392/78 (equo canone).

Ciò premesso, si rileva che la domanda del conduttore di restituzione dei canoni è riferita a un lasso temporale che decorre dall'inizio del rapporto contrattuale, cioè dal 10.3.1997.

I resistenti hanno eccepito la prescrizione del diritto fatto valere del conduttore, in conseguenza del decorso del termine quinquennale di prescrizione. Sul punto si rileva che:

- la giurisprudenza di legittimità ha esposto il principio secondo cui il termine semestrale di decadenza per l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore in violazione dei limiti e dei divieti stabiliti dalla stessa legge, previsto dalla L. 392/78, art. 79, comma 2, fa sì che, se l'azione viene esperita oltre il detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine di sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento del rilascio dell'immobile locato; il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione (Cass. 20554/14, Cass. 16009/2010, Cass. 11897/2008, Cass. 10128/2004);



- la riconsegna deve intendersi quale momento in cui il bene viene concretamente posto nella disponibilità del locatore;
- nel caso di specie è pacifica la circostanza che tale situazione non si sia ancora verificata, essendo [REDACTED] tuttora nel godimento dell'immobile;
- è pertanto infondata l'eccezione sollevata dai resistenti.

Devono dunque essere presi in considerazione i diversi periodi nei quali si è articolato il rapporto contrattuale, anche con riferimento alle conclusioni formulate dal ricorrente.

Il primo di tali periodi decorre dal 10.3.1997 e dura sino al gennaio 2001;

- il conduttore chiede, in proposito, il riconoscimento della differenza tra quanto contrattualmente previsto e versato e quanto invece dovuto a titolo di equo canone in applicazione dei principi di cui alla L. 392/78;
- si sono già esposti i motivi per i quali si ritiene applicabile la L. 392/78;
- si aggiunge in proposito che, essendo nelle more del decorso del periodo indicato entrata in vigore la L. 431/98, che introduce invece il principio generale della libera determinazione del canone per le locazioni a uso abitativo, la giurisprudenza ha rilevato che, qualora il contratto si rinnovi tacitamente nella vigenza della L. 431/98 e il locatore abbia la possibilità di comunicare la disdetta, ma non lo faccia, il rapporto prosegue ma resta assoggettato alla nuova disciplina;
- posto che nel caso di specie i locatori non hanno comunicato la disdetta dopo l'entrata in vigore della L. 431/98, pur avendo potuto avvalersi di tale facoltà, a partire dal secondo quadriennio di efficacia il canone può considerarsi liberamente determinato dalle parti, senza che siano più configurabili i limiti imposti dalla L. 392/78;
- la determinazione dell'equo canone vale dunque fino alla data del 10.3.2001; non si ritiene condivisibile l'osservazione dei resistenti, secondo cui la prima scadenza da tenere in considerazione è quella del 9.3.1999 (in quanto prima successiva all'entrata in vigore della L. 431/98) posto che tale ragionamento parte dal presupposto – già escluso sulla base delle considerazioni esposte inizialmente – che il contratto abbia durata annuale e che i suoi rinnovi siano ugualmente annuali;
- tale periodo non è coperto dal quesito formulato al CTU nel corso del procedimento; il ricorrente ha esposto in sede di note difensive ex art. 429 c.p.c. i propri calcoli per rideterminare il canone; sul punto non vi sono contestazioni da parte dei resistenti; il procedimento seguito per calcolare l'importo versato



in eccedenza, che si fonda sul canone equo già determinato dal CTU e sulla somma aritmetica degli importi risultanti dalle ricevute prodotte e riferite al medesimo periodo, è del tutto condivisibile;

- ne deriva che, con riferimento a tale periodo, il conduttore vanta un credito di € [REDACTED], pari alla differenza tra quanto pattuito e versato e quanto dovuto in base alla L. 392/78.

Nulla viene chiesto dal conduttore per il successivo lasso temporale fino al gennaio 2002.

Deve pertanto essere analizzato il periodo seguente, cioè dal febbraio 2002 sino all'agosto 2011. In proposito si rileva che:

- il ricorrente lamenta di avere versato somme diverse e maggiori rispetto a quelle (a questo punto) liberamente pattuite in sede contrattuale;

- la CTU ha confermato l'assunto, evidenziando versamenti in eccedenza nella misura di € [REDACTED] (somma cui il ricorrente fa riferimento nelle note ex art. 429 c.p.c.);

- deve essere pertanto riconosciuto al conduttore il diritto al rimborso di tale importo in conto capitale.

Quanto alla domanda riconvenzionale dei locatori in merito al riconoscimento della rivalutazione ISTAT, si rileva che:

- l'art. 24 L. 392/78, ora abrogato dall'art. 14 L. 431/98, prevedeva che, per gli immobili destinati ad uso abitativo, il canone di locazione venisse aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo, sulla base di specifica richiesta del locatore;

- l'efficacia del contratto in esame decorre dal 10.3.1997;

- la L. 431/98 è in vigore dal 30.12.1998;

- tale normativa ha introdotto la piena liberalizzazione del canone e dei suoi meccanismi di determinazione con riferimento ai contratti ad uso abitativo;

- ne deriva che, a partire dal 31.12.1998, può essere applicato l'art. 5 (contra legem nel vigore della L. 392/78);

- tale principio è ricavabile anche dalla sentenza della Corte Cass. 11675/2014, che stabilisce che la richiesta di aggiornamento del canone da parte del locatore, sia in caso di locazione di immobili ad uso abitativo, sia in caso di locazione ad uso diverso da quello di abitazione, costituisce condizione per il sorgere del relativo diritto. Il diritto sorge pertanto solo a seguito di tale richiesta o nel caso in cui sia stato convenuto tra le parti, fatto verificatosi nel caso di specie;



- ne deriva che la rivalutazione ISTAT, ai sensi dell'art. 5 del contratto, è dovuta dal conduttore a decorrere dal 31.12.1998 fino all'agosto 2011;

- il CTU, nel proprio elaborato, ha peraltro già tenuto conto delle maggiorazioni ISTAT per il periodo dal febbraio 2002 all'agosto 2011;

- ne consegue che i locatori hanno diritto al riconoscimento della rivalutazione ISTAT per il periodo residuo oggetto di valutazione, cioè in relazione ai canoni maturati dal 31.12.1998 fino al 10.2.2002.

Con riferimento alla quantificazione degli interessi sulle somme vantate dal ricorrente, si osserva che:

- la giurisprudenza ha esposto il principio per cui, qualora il conduttore abbia corrisposto a titolo di canone una somma maggiore rispetto a quella consentita dalla legge, trova applicazione in riferimento alla domanda di restituzione delle somme corrisposte in eccedenza la regola generale di cui all'art. 2033 c.c., secondo la quale gli interessi sulle somme da restituire decorrono dal giorno della domanda giudiziale, se l'accipiens era in buona fede e da quello del pagamento, se era in mala fede; in particolare, alla violazione della norma imperativa che stabilisce il canone per un immobile adibito ad uso di abitazione non consegue automaticamente la mala fede del locatore, con la conseguenza che grava anche in questo caso sul conduttore l'onere di dimostrare di essere stato indotto dal locatore alla corresponsione del canone in misura superiore a quella legale, nonostante la sua volontà contraria, a meno che la mala fede non emerga dalle circostanze di fatto (Cass. 7165/1997, Cass. 21113/2005);

- nel caso di specie non risulta da alcun dato documentale (quali, ad esempio, missive di contestazione o richieste di chiarimento sul punto) che [REDACTED] sia stato indotto dalla locatrice prima e dagli attuali resistenti poi a pattuire o a versare canoni in misura superiore a quella effettivamente dovuta;

- ne deriva che gli interessi sugli importi versati in eccesso si considerano dovuti dal momento della domanda giudiziale, cioè dalla data di deposito del ricorso introduttivo del giudizio (7.9.2012).

Le determinazioni in tema di spese processuali e di CTU tengono conto del principio della soccombenza e dell'ammissione del ricorrente al gratuito patrocinio.

Il rimborso in misura forfetaria delle spese generali si intende computato nella misura del 15%.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) Condanna i resistenti, in solido tra loro, al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di € [REDACTED] a titolo di restituzione dei canoni versati in eccesso in relazione al contratto di



locazione dell'immobile di Milano [redacted] dal 10.3.1997 al 9.8.2011, oltre agli interessi legali dal 7.9.2012 al saldo.

- 2) Condanna [redacted] al pagamento in favore dei resistenti delle somme dovute a titolo di rivalutazione ISTAT dalle singole scadenze al saldo relativamente al periodo dal 31.12.1998 al 10.2.2002.
- 3) Condanna i resistenti, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore dello Stato, liquidate in € [redacted] per spese, € [redacted] per compensi, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.
- 4) Pone le spese di CTU definitivamente a carico dei resistenti, in solido tra loro.

Milano, 21 aprile 2015

Il Giudice  
dott. Nicola Di Plotti

Protezione e debito  
art. 59 l.e. DPR 131/86  
L. FUNZIONARIA  
CATERINA DALLARA

