

N. R.G. 34649/2015



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. 34649/2015 promossa da:

██████████ in persona del legale rappresentante pro tempore (C.F. ██████████)
con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████, con elezione di domicilio in Milano via
██████████ presso lo studio del difensore

OPPONENTE

contro

██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
██████████ ██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████ ██████████
██████████ presso lo studio del difensore

OPPOSTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Tra le parti risulta stipulato un contratto di locazione ad uso esclusivo di agenzia di viaggio / tour operator con decorrenza dal 1.10.2008, avente ad oggetto un'unità immobiliare sita in Milano, via

ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 12025/15, con cui le è stato ingiunto il pagamento della somma di € a titolo di canoni di locazione e spese condominiali per il periodo compreso tra il 1.10.2014 e il 1.4.2015, oltre a interessi e spese di lite, proponendo due distinte domande riconvenzionali, che saranno esaminate separatamente.

L'opponente eccepisce, in primo luogo, la nullità dell'art. 2 del contratto di locazione, nella parte in cui prevede un aggiornamento del canone in misura superiore a quello previsto dall'art. 32 L. 392/1978 e chiede, anche in via riconvenzionale, la conseguente compensazione della somma versata in eccesso al locatore con l'importo al medesimo dovuto.

In proposito si rileva quanto segue:

- l'art. 2 del contratto di locazione prevede che il canone sia pari ad € per l'anno 2009, € oltre maggiorazione ISTAT per il 2010, € oltre maggiorazione ISTAT per il 2011 e € oltre maggiorazione ISTAT per il 2012; l'art. 3 prevede, inoltre, l'aggiornamento ISTAT capitalizzato del canone, dall'anno 2013;
- deve considerarsi provato l'avvenuto pagamento dei canoni, secondo le modalità contrattualmente previste, da parte del conduttore opponente, fino al 1.10.2014, in mancanza di contestazione alcuna da parte del locatore, che anche in sede monitoria ha richiesto unicamente il pagamento dei canoni successivi a tale data;
- il conduttore odierno opponente non contesta la propria morosità nel pagamento dei canoni di locazione e spese condominiali per il periodo compreso tra il 1.10.2014 e il 1.4.2015;
- nell'ambito delle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, il combinato disposto degli artt. 32 e 79 L. 392/1978 sancisce la nullità delle pattuizioni con cui le parti stabiliscano aumenti del canone di locazione indipendenti dalle variazioni annuali del potere di acquisto della moneta;
- la giurisprudenza, anche di legittimità, ammette che il canone sia concordato in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, purché tale misura sia ancorata ad elementi oggettivi predeterminati nel contratto, idonei a regolamentare



l'equilibrio economico del rapporto e a scongiurare la possibile elusione della disciplina delle variazioni annue del potere di acquisto della moneta, prevista dalle predette norme (cfr., da ultimo, Cass. n. 4933/2015 e n. 19524/2015);

- ~~X~~ ne consegue la nullità dei canoni c.d. "a scaletta", non vincolati ad elementi predeterminati idonei ad influire sull'equilibrio del sinallagma contrattuale;
- nel caso in esame ~~le~~ parti hanno pattuito un aumento annuale del canone di locazione, ulteriore rispetto all'aggiornamento annuale ISTAT, che non risulta ancorato ad alcun elemento oggettivo predeterminato del contratto. Non possono rilevare le ragioni addotte dall'opposto, secondo cui le parti avevano concordato una notevole riduzione iniziale del canone essenzialmente in considerazione del recente avviamento dell'attività da parte del conduttore, in mancanza di alcuna prova che le parti abbiano effettivamente rapportato gli aumenti annuali del canone di locazione a tali valutazioni, non essendo rinvenibile, nel testo contrattuale, indicazione alcuna in relazione alle ragioni di tale pattuizione.

Deve, pertanto, essere dichiarata la nullità, ex art. 79 L. 392/1978, dell'art. 2 del contratto di locazione, nella parte in cui prevede un aumento del canone di locazione in misura superiore a quanto previsto dall'art. 32 della L. 392/1978. ~~X~~

Per effetto di tale nullità, il canone annualmente dovuto dal conduttore per l'intero rapporto di locazione deve essere rideterminato nella somma di € [REDACTED], oltre aggiornamento ISTAT. Ne consegue che il credito del conduttore nei confronti del locatore, a titolo di somme versate in eccesso rispetto a quanto dovuto, nel periodo compreso tra il 1.10.2008 e il 1.10.2014, ammonta ad € [REDACTED] (€ [REDACTED] - € [REDACTED]).

In conseguenza della dichiarata nullità dell'art. 2 del contratto di locazione, deve essere altresì rideterminato il credito azionato dal locatore in sede monitoria; in particolare, all'importo ivi indicato deve essere sottratto quello di € [REDACTED], in quanto importo non dovuto in relazione al periodo compreso tra 1.10.2014 e il 1.4.2015. Ciò rileva anche ai fini del computo in merito al credito del conduttore, precedentemente indicato.

Da quanto osservato discende la revoca del decreto ingiuntivo opposto e la condanna di [REDACTED] al pagamento in favore dell'opposto della somma di € [REDACTED] (€ [REDACTED] - € [REDACTED]) oltre interessi moratori ai sensi del D.L.vo 231/2002 dalle singole scadenze al saldo.



Deve essere disposta, pertanto, la compensazione tra il credito vantato dal conduttore opponente nei confronti del locatore opposto e il credito vantato da quest'ultimo nei confronti del primo.

Sempre in via riconvenzionale, l'opponente richiede altresì l'accertamento della risoluzione di un contratto preliminare di compravendita stipulato tra le medesime parti in data 1.7.2012, avente ad oggetto l'immobile locato, per inadempimento del [REDACTED], nonché la conseguente condanna del medesimo al versamento della somma di € [REDACTED] a titolo di penale contrattualmente prevista.

L'opposto propone, a sua volta, domanda riconvenzionale con cui richiede l'accertamento della risoluzione di tale contratto di compravendita, per inadempimento di [REDACTED], con conseguente condanna della stessa al versamento della predetta penale.

Entrambe le domande riconvenzionali sono inammissibili. Tali domande si fondano sulla conclusione di un contratto (preliminare di compravendita) diverso da quello da cui deriva il credito fatto valere dal locatore in sede monitoria. La differenza deve essere valutata sia in termini di eterogeneità dei titoli dedotti in giudizio, sia di distanza temporale in merito all'epoca in cui sono stati sottoscritti i due diversi contratti. Analogamente i motivi posti a fondamento della domanda di risoluzione sono specificamente legati al futuro rapporto contrattuale di compravendita (con riferimento alla natura essenziale o meno del termine per la stipula, nonché ai motivi per i quali le parti non sono addivenute alla stessa). Si tratta pertanto di domande fondate su titolo non dipendente da quello posto a fondamento dell'ingiunzione.

Sempre in via riconvenzionale parte opposta richiede l'accertamento dell'indebita occupazione dell'immobile oggetto di locazione nel periodo compreso tra il 1.4.2015 e il 30.6.2015, la conseguente condanna dell'opponente al pagamento di un'indennità, quantificata in € [REDACTED], nonché la condanna al pagamento della somma di € [REDACTED] oltre IVA a titolo di risarcimento dei danni derivanti dal mancato ripristino dell'immobile, oltre al compenso corrisposto al perito di parte che ha stimato tali danni, pari ad € [REDACTED].

In proposito si rileva che risulta pacifico in giurisprudenza il principio secondo cui solo l'opponente, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, stante la sua posizione sostanziale di convenuto, può proporre domande riconvenzionali, mentre tale facoltà è generalmente preclusa all'opposto, poiché questi, nella sua veste sostanziale di attore, non può proporre domande diverse da quelle fatte valere in sede monitoria; tale principio può essere derogato solo in relazione alle domande che l'opposto può



proporre in via di *reconventio reconventionis*, rispetto alle domande riconvenzionali eventualmente proposte dall'opponente (cfr. *ex multis* Cass. n. 22754/13).

Ne consegue che anche tali domande riconvenzionali dell'opposto sono inammissibili nel presente giudizio, non dipendendo dalle domande riconvenzionali proposte dall'opponente.

Le determinazioni in tema di spese processuali tengono conto:

- della revoca del decreto ingiuntivo;
- dell'accoglimento in misura prevalente delle ragioni economiche del locatore;
- della dichiarazione di inammissibilità delle domande riconvenzionali proposte da entrambe le parti.

P.Q.M.

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

- 1) Revoca il decreto ingiuntivo n. 12025/2015 emesso dal Tribunale di Milano in data 21.4.2015.
- 2) Condanna [redacted] a pagare a favore di [redacted] la somma di € [redacted], oltre agli interessi ai sensi del D. L.vo 231/2002 dalle singole scadenze al saldo.
- 3) Dichiarata la nullità dell'art. 2 del contratto di locazione stipulato tra le parti in data 14.10.2008, nella parte in cui prevede un aumento del canone di locazione in misura superiore a quanto previsto dall'art. 32 della L. 392/1978, condanna [redacted] a pagare a favore di [redacted] la somma di € [redacted].
- 4) Compensa i crediti nei limiti di cui ai capi che precedono.
- 5) Dichiarata l'inammissibilità delle domande riconvenzionali delle parti.
- 6) Compensate per metà le spese processuali, condanna [redacted] alla rifusione delle stesse in favore di [redacted] nella residua misura di € [redacted] per compensi, oltre al rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%; IVA e CPA come per legge.

Milano, 10 febbraio 2016

Il Giudice
dott. Nicola Di Plotti

Documenti con 3 cartelle di testo
pag. 5 di 5

