

N. 16001062/2007 R.G.

SENT. N° 6721/10  
REP. N° 5345/10

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

[REDACTED] DI [REDACTED] in persona del titolare  
Pachetti Alessandro con l'Avv. Matteo Rezzonico che la rappresenta e difende  
elettivamente domiciliata in Rho via Largo Kennedy 1 presso lo studio del difensore;

- RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED] in proprio e in qualità di eredi di  
[REDACTED] in qualità di erede di [REDACTED]  
[REDACTED] con gli Avv.ti Antonella Vitale e Felice Soldano che li  
rappresentano e difendono  
elettivamente domiciliati in Milano via Anfossi 36 presso lo studio dei difensori;

- RESISTENTI -

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

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il principio generale vigente nell'attuale normativa in tema di locazioni ad uso non abitativo è quello della libera determinazione del canone.

Costituisce eccezione a tale principio il disposto di cui all'art. 32 L. 392/78, che vieta le clausole di aggiornamento del canone correlate alla variazione del potere di acquisto della moneta; ne deriva, in tal caso, la nullità ai sensi dell'art. 79 L. 392/78 delle clausole che dispongono aggiornamenti in violazione del principio esposto

Tale divieto si giustifica con la necessità di non esporre il conduttore a variazioni del canone non preventivabili, con conseguente possibile peggioramento delle condizioni contrattuali al di fuori dell'alveo della volontà negoziale.

Diverso è invece il caso in cui il canone venga predeterminato in misura differenziata nel corso del rapporto contrattuale; non sussiste infatti il rischio – che l'art. 32 L. 392/78 vuole evitare – di esporre una delle parti a indesiderati e imprevisi aggravamenti della propria posizione.

La giurisprudenza attualmente prevalente (Cass. 11320/2003; Cass. 4210/07, Cass. 17964/07), sulla base del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, ha affermato, in linea di principio, la legittimità della clausola in cui venga pattuita la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, ancorandola ad elementi predeterminati e idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale in modo del tutto indipendente dalle variazioni annue del potere di acquisto della lira, salvo che risulti che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria.

Se le parti sono libere di fissare un canone di qualsivoglia importo, deve ritenersi altresì possibile che nel contratto prevedano modifiche - anche in aumento - del canone medesimo nel corso del rapporto.

L'unico divieto ricavabile dalla disciplina legislativa in esame ha per oggetto la previsione di aumenti non predeterminati nel contratto ma ancorati al mutato potere d'acquisto della moneta (l'art. 32 L. 392/78 parla infatti, più propriamente, di aggiornamenti) e pertanto destinati ad avere una entità non prevedibile al momento della stipulazione del negozio giuridico.

L'intenzione delle parti, come traspare dal contenuto del contratto, è quella di modificare l'ammontare del corrispettivo dovuto a partire dal 1 maggio 2001, senza che emerga da alcuna clausola contrattuale l'intento con tale disposizione di aggirare i limiti dell'aggiornamento relativo alla rivalutazione monetaria; tale intento non è stato inoltre dimostrato da parte del ricorrente.

La cessione del contratto di locazione dall'originario conduttore [redacted] all'impresa individuale [redacted] è inoltre avvenuta il 27.1.2000 – come risulta dalla missiva della cedente di data 1.2.2000, con un anno di anticipo rispetto al momento in cui il conduttore avrebbe dovuto sopportare il diverso onere di pagamento del canone, onere del quale era quindi pienamente a conoscenza.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte il ricorso non può trovare accoglimento.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, tenendo conto che l'incardinamento del giudizio dinanzi al Tribunale di Milano risponde a un principio di organizzazione interna e non a un profilo di incompetenza territoriale.

P. Q. M.

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

- 1) Rigetta le domande della ricorrente
- 2) Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di lite in favore dei resistenti complessivamente liquidate in € 170,00 per spese, € 1.580,00 per diritti, € 3.350,00 per onorari; oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 18.5.2010.

Il Giudice  
Dott. Nicola Di Plotti

