



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MANTOVA  
SEZIONE SECONDA

in composizione monocratica nella persona del Giudice Dott.  
Andrea Gibelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al N. 1602/2009 R.G.

promossa da:

**C. L.**  
elettivamente domiciliato in Via - Mantova, presso  
e nello studio dell'avv. **F. T.** che lo rappresenta e difende  
giusta procura in calce al ricorso;

**RICORRENTE**

contro

**A. S.R.L.**

elettivamente domiciliata in Via - Mantova, presso  
e nello studio dell'avv. **G. F.** che la rappresenta e  
difende giusta procura a margine della memoria difensiva;

**CONVENUTA**

in punto a: "Pagamento del corrispettivo. Ricorso ex art. 447 bis  
c.p.c. in opposizione a D.I. n. 259/09".



## CONCLUSIONI

### Per il ricorrente:

“Revocarsi il decreto ingiuntivo opposto e respingersi tutte le domande dell’ingiungente. col favore delle spese e competenze di causa oltre spese generali ed accessorie”. \_\_\_\_\_

### Per la convenuta opposta:

“Reietta ogni contraria istanza eccezione e deduzione \_\_\_\_\_

Nel merito: respingersi tutte le domande spiegate dal Sig. C. L. nei confronti di A. srl in quanto infondate in fatto e in diritto e confermarsi integralmente il decreto ingiuntivo opposto n. 259/09 ing. 540/09 R.G. del 6/2/09 e, comunque, ed in ogni caso, condannarsi il Sig. I. C. a pagare in favore della A. srl in persona del suo legale rappresentante Sig. B. C. la somma di € 7190,37 oltre gli interessi legali le spese di procedura liquidate e gli accessori di legge”. \_\_\_\_\_

## IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso per decreto ingiuntivo depositato in data 5/2/09 A. srl, corrente in \_\_\_\_\_, ha esposto: \_\_\_\_\_

- 1) di essere proprietaria dell’immobile sito in Mantova, \_\_\_\_\_ posto al piano secondo e costituito da un appartamento ad uso abitazione oltre ad un garage al piano terreno e porzione di soffitta; \_\_\_\_\_
- 2) di avere concesso in locazione tali locali a C. L. con contratto sottoscritto in data 14/6/91 e registrato in pari data; \_\_\_\_\_



- 3) che il canone convenuto in detto contratto è stabilito in £ 1.500.000 mensili, oggi corrispondenti ad € 774,68, da pagarsi in via anticipata entro il quinto giorno di ogni mese con aggiornamento ad ogni scadenza annuale in base alle variazioni dell'indice Istat; \_\_\_\_\_
- 4) che l'ammontare del canone, secondo le variazioni dell'indice Istat calcolato al 75%, aveva subito le variazioni di cui alla documentazione che allegava ed ammontava, alla data del ricorso, ad € 1.114,37; \_\_\_\_\_
- 5) che il conduttore non aveva ottemperato al versamento della somma di € 7.087,86 relativa all'aggiornamento del canone secondo la variazione dell'indice Istat al 75% nei cinque anni pregressi; \_\_\_\_\_
- 6) che pertanto la A. [redacted] srl aveva emesso fattura n. 59 del 1/3/08 contenente la richiesta del versamento Istat al 100% dal 1/7/03 al 29/2/08; \_\_\_\_\_
- 7) che, successivamente, non essendo indicata nel contratto di locazione la percentuale da calcolare, era stato prudenzialmente ricalcolato l'aumento Istat nella misura del 75% e pertanto era stata emessa nota di accredito n. 271 del 23/12/08; \_\_\_\_\_
- 8) che A. [redacted] srl vantava un credito complessivo di € 7.190,37. Con decreto in data 6/2/09 il Giudice designato dal Presidente del Tribunale ha ingiunto a C. [redacted] L. [redacted] di pagare alla società ricorrente la somma di € 7.190,37 oltre interessi dalla domanda e spese liquidate in € 677,00 nonché accessori di legge. \_\_\_\_\_



Avverso tale decreto ha proposto opposizione C. [redacted]  
L. [redacted] deducendo: a) la richiesta di aggiornamento del canone da parte del locatore si pone quale condizione per il sorgere del relativo diritto, con la conseguenza che il locatore può pretendere il canone aggiornato solo dal momento di tale richiesta, senza diritto di ottenere gli arretrati. Dall'anno 2000 fino al febbraio 2008 la società A. [redacted] srl non aveva mai fatto richiesta di applicazione degli aggiornamenti Istat ed il conduttore aveva sempre corrisposto regolarmente i canoni nella misura richiesta dal locatore; b) soltanto nella fattura relativa al mese di marzo 2008 la locatrice aveva indicato il canone aggiornato nella misura di € 1184,93 esponendo anche un importo di € 11.637,72 per Istat arretrati dal 1/7/03 al 29/2/08; c) il conduttore aveva fatto calcolare gli aggiornamenti e dal mese di marzo 2008 aveva versato i canoni nella misura indicata dalla Associazione cui si era rivolto ([redacted]) rifiutando di corrispondere i conguagli pretesi per aggiornamenti Istat mai chiesti in precedenza; d) il credito azionato dalla locatrice risultava quindi infondato ed inesigibile; si eccepiva poi la prescrizione quinquennale del credito per i corrispettivi della locazione. \_\_\_\_\_

Ciò premesso si osserva quanto segue. \_\_\_\_\_

L'opposizione è fondata e merita accoglimento. \_\_\_\_\_

Il contratto di cui si discute è stato concluso nel vigore della legge n. 392/78 essendo stato stipulato in data 14/6/91 e in pari data registrato. \_\_\_\_\_

La tesi di parte convenuta secondo cui tale contratto sarebbe \_\_\_\_\_



soggetto esclusivamente alla disciplina di cui agli artt. 1571 e seguenti del codice civile non può essere condivisa. \_\_\_\_\_

Invero l'art. 26 della legge n. 392/78, come detto in vigore all'epoca della stipulazione del contratto, prevedeva che le disposizioni di cui al capo I titolo I non si applicassero tra l'altro "alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/8 e A/9". \_\_\_\_\_

A seguito dell'espletata ctu si è accertato che "le due porzioni immobiliari corrispondenti appunto all'abitazione del secondo piano, più sovrastante soffitta, e all'autorimessa situata nel cortile hanno il seguente classamento: - **abitazione di cat. A/1** ("abitazione di tipo signorile"), fg. **28**, p.lla **28**, sub. **1**, cl. **1**, consistenza 14,5 vani, rendita € 2.995,45, \_\_\_\_\_ piano 2-3, variazione toponomastica in atti dal 23/04/03 prot. 101963; - **autorimessa di cat. C/6**, fg. 28, p.lla **28**, sub. **1**, cl. **1**, consistenza mq. 14, rendita € 86,76, \_\_\_\_\_ piano terra, variazione toponomastica in atti dal 23/04/03;" (v. relazione del ctu pagg. 15 e 16). \_\_\_\_\_

Il ctu, le cui conclusioni sono condivise dal Giudicante essendo la relazione esauriente ed immune da vizi, ha anche sostenuto che "l'attuale classamento catastale dell'appartamento oggetto di causa, per quanto riguarda specificatamente la categoria individuata dall'Ufficio al momento della presentazione della denuncia di variazione di tutto il complesso edificato denominato appunto "Palazzo \_\_\_\_\_", anno 1990, da parte del geom. **G. S.** motivata dagli intervenuti lavori (a partire dal



1963) di ristrutturazione, accorpamento di diverse unità e quant'altro, cioè la categoria A/1 ("abitazioni di tipo signorile") è da ritenersi **appropriato**. Lo stesso dicasi per quanto riguarda l'autorimessa ubicata in cortile". \_\_\_\_\_

Ha trovato quindi piena conferma quanto sostenuto da parte attrice in opposizione e cioè che nessuna delle unità immobiliari di cui si discute appartiene alle categorie A/8 e A/9. \_\_\_\_\_

Esclusa la ricorrenza dell'ipotesi prevista dall'art. 26 della legge n. 392/78 di cui si è detto deve trovare applicazione, quanto all'aggiornamento Istat, l'art. 24 della stessa legge contenuto nel capo I titolo I della medesima. \_\_\_\_\_

Tale norma prevedeva l'aggiornamento annuale del canone in misura pari al 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. \_\_\_\_\_

Il contratto de quo prevede che il canone "sarà aggiornato ad ogni scadenza annuale sulla base delle variazioni dell'indice Istat, come previsto dalla legge, anche in mancanza di espressa richiesta della parte interessata". \_\_\_\_\_

Una clausola come quella di specie che riconosce al locatore il diritto a conseguire tutti gli aggiornamenti maturati nel corso del rapporto senza necessità di richiesta espressa si configura come clausola nulla ex art. 79 l. n. 392/78 in quanto diretta ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le previsioni della medesima legge. Infatti, poiché l'art 24 della legge 392/8 fa decorrere l'aggiornamento variabile dei canoni abitativi in regime



ordinario dal mese successivo a quello della richiesta, ciò comporta che la legge esclude ogni automaticità di detto aggiornamento ed impone invece la ripetizione annuale della richiesta medesima (Cass.Civ. Sez. III, 14/2/05 n. 2884). \_\_\_\_\_

Da ultimo si osserva che l'intervenuta abrogazione degli artt. 24 e 79, limitatamente alle locazioni abitative, ad opera dell'art. 14 della legge n. 431/98 è irrilevante come opportunamente evidenziato dalla difesa dell'opponente. \_\_\_\_\_

Come ha avuto modo di statuire la Suprema Corte "allorché viene abrogata con gli effetti di cui all'art. 11 disp. prel., una norma dispositiva della nullità di clausole convenzionali contrarie ad una norma e, quindi, attraverso l'art. 1339 c.c., della sua sostituzione con le previsioni legali, l'abrogazione comporta soltanto che a far tempo da essa una pattuizione possa avere corso senza che si debba rispettare la norma abrogata, ma non l'elisione della nullità delle pattuizioni pregresse e, pertanto, in presenza di un contratto di durata, in difetto di una previsione di retroattività dell'abrogazione o di altra norma che intervenga sull'azione diretta a far valere la nullità della pattuizione fin dall'inizio del contratto escludendola o limitandola, l'azione tendente ad evidenziare la nullità della pattuizione pregressa, in quanto sorga fin dalla conclusione della pattuizione e sotto l'impero della norma abrogata resta possibile, perché il suo esercizio si fonda sulla vigenza della norma prima dell'abrogazione e non risente di quest'ultima, in difetto appunto di una disposizione che ne disponga la retroattività o intervenga sull'azione come tale" (Cass.



Civ. Sez. III 5/6/09 n. 12996, in motivazione).

Il decreto opposto deve pertanto essere revocato e la domanda di A. srl rigettata.

Le spese della fase monitoria restano a carico di chi le ha anticipate.

Le spese <sup>del giudizio</sup> seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Le spese di ctu come liquidate vanno poste definitivamente a carico di parte convenuta opposta.

F.Q.M.

Il Tribunale ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa così provvede:

- 1) Revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- 2) Rigetta la domanda di A. srl;
- 3) Condanna A. srl alla rifusione delle spese di lite che liquida in € 3.546,79 di cui € 169,54 per esborsi, € 1.502,00 per diritti, € 1.500,00 per onorari, € 375,25 per rimborso spese generali oltre a quanto dovuto per legge;
- 4) Pone definitivamente le spese di ctu come liquidate a carico di A. srl.

Mantova 28/1/11.

Il Cancelliere

Il Giudice  
dott. Andrea Gibelli