

SENT. N° 12881/08
REP. N° 10283/08

N. 23407/2007 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Caterina Macchi, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dagli avv. Giuseppe Vallino e Marina Vallino in forza di delega in calce alla citazione

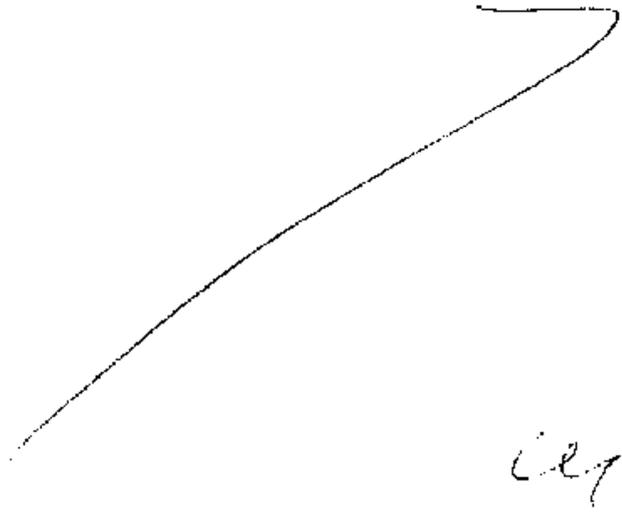
- ATTRICE INTIMANTE -

CONTRO

[REDACTED]
Rappresentata e difesa dall'avv. Massimo Bonomi in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione

- CONVENUTA INTIMATA -

Oggetto: intimazione di sfratto per finita locazione



FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La [REDACTED] premesso di aver concesso in locazione a [REDACTED] con contratto stipulato il 9 ottobre 2000 una porzione di copertura dello stabile sito in Milano, [REDACTED] in vista della installazione da parte del conduttore di una stazione radio base per la telefonia mobile, ha intimato sfratto per finita locazione al 30 dicembre 2006 alla [REDACTED], divenuta conduttrice per effetto di intervenuta cessione di azienda. L'intimante ha precisato trattarsi della prima scadenza contrattuale, sottolineando l'inapplicabilità al caso di specie della disciplina di cui all'art. 29 L. 392/78, invocata nella fase stragiudiziale dalla conduttrice pur dopo un periodo di intensi contatti volti alla stipulazione di un nuovo contratto. Costituendosi regolarmente in giudizio, l'intimata ha eccepito l'inefficacia della disdetta alla prima scadenza contrattuale, in quanto non motivata e dunque incompatibile con la disciplina imperativa di cui all'art. 29 L. 392/78; ha sottolineato il carattere commerciale della locazione e la conseguente necessità di applicazione della normativa menzionata.

Il giudice ha disposto la conversione del rito senza emissione di ordinanza di rilascio. Nei termini assegnati le parti hanno depositato memorie integrative. Senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata discussa e decisa all'udienza del giorno 30 ottobre 2008, con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il contratto stipulato tra le parti prevede una durata di sei anni, con rinnovo tacito per altri sei in caso di mancata disdetta anticipata con preavviso di sei mesi. La locatrice ha effettivamente inviato una raccomandata di disdetta per la scadenza del 31 dicembre 2006 rispettando il termine di preavviso, ma si è trattato di disdetta non titolata, e dunque da ritenersi inefficace ove il contratto debba essere ricondotto alla previsione di cui agli artt. 27 e ss. L. 392/78. Tale questione costituisce l'intero nodo controverso del giudizio.

Va preliminarmente chiarito che risulta priva di giuridica rilevanza il fatto che, prima dell'instaurazione della causa, tra le parti si siano svolte prolungate trattative volte alla stipulazione di un nuovo contratto. Detto comportamento non costituisce ricognizione dell'efficacia della disdetta inviata dalla locatrice, rimanendo la conduttrice libera di avviare una fase di trattative

107

finalizzate alla conclusione di un nuovo contratto ovvero di contestare l'avversa prospettazione; nel caso di specie, nella corrispondenza inviata da [redacted] alla locatrice non si rinviene alcuna espressa dichiarazione di accettazione dell'efficacia della disdetta, né un siffatto contenuto ricognitivo può farsi discendere alla mera apertura, con indubbio carattere di serietà, di una fase di trattative per una nuova stipulazione. Non sussiste dunque alcuna condotta stragiudiziale cui possa riconnettersi valenza confessoria.

Il contratto inter partes ha ad oggetto, pacificamente, una porzione di lastrico solare di proprietà esclusiva. Le fotografie prodotte evidenziano l'avvenuta collocazione in loco della stazione radio base, in conformità allo scopo dichiarato contrattualmente. Non appare revocabile in dubbio che detto impianto si riconnetta in modo diretto e necessario alla realizzazione da parte della conduttrice del proprio oggetto sociale, costituente con ogni evidenza esercizio di una attività commerciale; si tratta di impianto stabilmente inserito in una articolata struttura di rete, di cui fanno parte tutte le stazioni radio, le centrali e i sistemi di connessioni in cavi o fibre ottiche, che complessivamente consentono alla conduttrice di offrire un servizio di telefonia mobile al pubblico dei consumatori.

Priva di giuridico rilievo si palesa inoltre la circostanza della non accatastabilità del lastrico, trattandosi di profilo del tutto avulso dalla valutazione che il Tribunale è chiamato a compiere nella presente sede. Ciò che rileva, e che non è seriamente discutibile, è l'evidente idoneità del lastrico a costituire oggetto di un contratto di locazione, e la funzionalizzazione di tale porzione locata all'esercizio dell'attività commerciale propria della conduttrice, in forza dell'installazione della stazione radio base. Soccorre al riguardo l'ampio panorama giurisprudenziale che sin dall'entrata in vigore della L. 392/78 ha affermato la riconducibilità all'applicazione di tale normativa non solo di entità qualificabili come edifici (nozione cui in via necessaria debbono invece ricondursi tutte le locazioni abitative) ma di qualsiasi immobile comunque adibito ad una delle attività ex art. 27 l. 392/78, così riconoscendo ad esempio l'assoggettabilità al regime giuridico in esame della locazione di "aree nude" (cfr. al riguardo Cass. 2069/04; 9049/97; 8386/92).

La locatrice svolge a sostegno delle sue conclusioni anche un'ulteriore argomentazione, che, invero, condurrebbe a qualificare la fattispecie negoziale in termini di atipicità, sulla scorta del rilievo che nel caso di specie al conduttore non sarebbe conferito il godimento complessivo di un bene, bensì il diritto di usarlo in vista di una finalità specifica e determinata. La prospettazione non risulta tuttavia

667

condivisibile, dovendosi osservare che, come affermato dalla Suprema Corte nella sent. N. 17516/02, la limitazione convenzionale del godimento del conduttore ad una particolare utilità della cosa locata non snatura la figura tipica del contratto di locazione, i cui caratteri essenziali sono la concessione temporanea del godimento di una cosa determinata, da cui sia possibile trarre utilità, ed il corrispondente obbligo di pagare il prezzo per il vantaggio che se ne riceve per l'uso convenuto, senza che sia necessario trasmettere al conduttore tutte le utilità che la cosa può produrre (consegue da tale ricostruzione la riconducibilità allo schema tipico della locazione, e dunque alla possibilità di assoggettamento alla disciplina di cui all'art. 27 l. 392/78, anche il conferimento del diritto di appoggiare ad un muro un'insegna pubblicitaria). Non è dunque necessario conferire al conduttore la detenzione esclusiva della res perché sia integrata la fattispecie contrattuale della locazione; peraltro, nel caso di specie, deve in realtà dubitarsi che il locatore abbia conservato a sé alcun margine di godimento della cosa locata.

Atteso che la fattispecie deve essere dunque regolata sulla scorta dei principi contenuti negli artt. 27 e ss. L. 392/78, la disdetta inviata dalla locatrice risulta priva di efficacia, in quanto non riferita ad alcuna delle ipotesi contemplate dall'art. 29 L. cit. per il diniego di rinnovazione alla prima scadenza.

La domanda attorea viene conseguentemente rigettata ed il Tribunale accerta l'avvenuto rinnovo del contratto sino alla scadenza del 31 dicembre 2012.

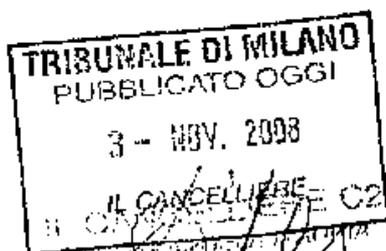
La particolarità delle questioni trattate giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite.

PQM

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

- 1) rigetta la domanda dell'attrice ed accerta l'intervenuto rinnovo del contratto di locazione sino al 31 dicembre 2012;
- 2) compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 30 ottobre 2008.



Il Giudice