

SENT. N° 10548/07
REP. N° 8486/07

N. Sent. Cont.
N. 2942/2007 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]

rappresentati e difesi dall'avv. Carlo Edoardo Rocca in forza di delega a margine della citazione

- ATTORI INTIMANTI -

CONTRO

[REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'avv. Emanuela Gambini in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione

- CONVENUTA INTIMATA -

Oggetto: licenza per finita locazione

Conclusioni delle parti:

.....

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I sigg. [redacted], [redacted] e [redacted] premessa la loro qualità di proprietari e locatori di immobile sito in Rozzano, frazione Quinto de Stampi, via Curiel n.56 Milano, locato ad uso di carrozzeria ed autofficina meccanica con contratto in data 17 gennaio 1995 alla s. [redacted] [redacted] intimavano licenza (erroneamente qualificando l'azione come sfratto) per finita locazione al 15 gennaio 2007 citando la parte conduttrice per la convalida. All'udienza del procedimento sommario si costituiva l'intimata, la quale contrastava le avverse conclusioni eccependo l'inefficacia della disdetta in quanto non sottoscritta dai proprietari dell'immobile locato bensì da soggetto terzo non munito di procura; sottolineava inoltre la sussistenza di carenze di manutenzione straordinaria ascrivibili alla parte locatrice; affermava il proprio diritto all'indennità di avviamento; concludeva chiedendo accertarsi che il contratto si era rinnovato sino al 15 gennaio 2013 e domandava in subordine condannarsi i locatori a corrispondere l'indennità di avviamento. Il giudice dichiarava la chiusura della fase sommaria e disponeva la conversione del rito. Nei termini assegnati le parti depositavano memorie integrative e documenti. Esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione, senza svolgimento di attività istruttoria la causa veniva discussa e decisa all'udienza del 28 settembre 2007.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Appare opportuno chiarire preliminarmente che non verranno in alcun modo prese in esame le contestazioni reciproche di inadempimento che le parti hanno sollevato nel giudizio; la domanda di risoluzione per inadempimento proposta dal locatore nella memoria integrativa, dedotta in via subordinata e accompagnata dalla formulazione di generiche richieste risarcitorie, si palesa del tutto nuova ed inammissibile nel presente giudizio. Il thema decidendum è dunque circoscritto al solo accertamento della efficacia della disdetta, da cui discende l'identificazione del momento di cessazione del contratto inter partes. Osserva il Tribunale che la disdetta, prodotta dai locatori sub 7, è stata tempestivamente comunicata al conduttore da parte della rag. [redacted] la quale ha chiaramente manifestato per conto della parte locatrice la volontà di non consentire il rinnovo tacito del vincolo contrattuale. Non solo la volontà espressa è inequivoca, ma è chiaramente indicato che la [redacted] agiva per conto del locatore; non vi è alcuna ragione che induca fondatamente a dubitare

della sussistenza dei poteri in capo alla procuratrice, dovendosi rilevare che per esprimere una volontà di disdetta del contratto di locazione non è necessaria una procura in forma vincolata; la rag. [redacted] peraltro, era da tempo in rapporto con l'odierna convenuta quale procuratrice dei locatori con riferimento al contratto in questione in quanto amministratrice della comunione [redacted] cfr. doc. 5 attori).

La disdetta, tempestiva ed efficace, ha dunque determinato la cessazione del rapporto contrattuale alla scadenza del 15 gennaio 2007: il Tribunale accerta pertanto che il contratto è cessato in tale data senza ulteriori rinnovi.

La conduttrice ha avanzato domanda di riconoscimento del diritto all'indennità di avviamento ex art. 34 L 392/78: atteso che la locatrice ha riconosciuto la fondatezza di tale pretesa, essa risulta definitivamente accertata. La quantificazione del diritto non può tuttavia essere compiuta in questa sede, poiché il credito dovrà essere quantificato sulla base dell'ultimo canone corrisposto ed eventuali questioni inerenti la determinazione del dovuto dovranno essere specificamente formulate ed affrontate in separato giudizio.

Le spese seguono la soccombenza e debbono essere poste a carico della parte convenuta; va tuttavia precisato che avendo il locatore introdotto il procedimento sommario in data precedente alla scadenza del contratto (la notifica è stata effettuata a mezzo del servizio postale nel dicembre del 2006 e il contratto sarebbe scaduto il mese successivo) e dunque versandosi in ipotesi di licenza e non di sfratto per finita locazione, i costi della fase sommaria non possono essere posti a carico della parte conduttrice; l'odierna convenuta è dunque soccombente con esclusivo riferimento all'avvenuto rigetto delle sue ragioni di opposizione nell'ambito del giudizio a cognizione piena che, a causa della dispiegata opposizione, è stato necessario instaurare.

La convenuta viene dunque condannata alla rifusione dell'importo di € 900,00 per diritti e onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La presente sentenza è esecutiva *ex lege*.

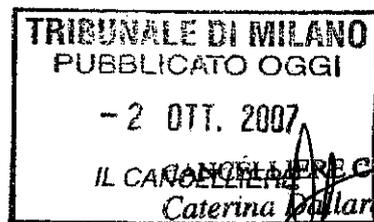
P. Q. M.

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

- 1) accerta la cessazione del contratto di locazione per la scadenza del 15 gennaio 2007 e per l'effetto condanna la conduttrice al rilascio dell'immobile;
- 2) fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 30 giugno 2008;
- 3) accerta il diritto della conduttrice alla indennità di avviamento ex art. 34 L 392/78 pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto;
- 4) rigetta ogni altra domanda;
- 5) condanna la convenuta alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attrice liquidate in € 900,00 per diritti e onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 6) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 28 settembre 2007.

Il Giudice



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 3 OTT. 2007

