

Sent. n. 6066/08  
Rep. n. 6473/08

SENTENZA N.

N. 67615/2006 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE XIII CIVILE**  
**GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**)  
rappresentata e difesa dagli avv.ti Michele A. D'Amico, Carlo D'Anna e Simone  
Brambilla, tra loro disgiuntamente, elettivamente domiciliata presso lo studio del  
primo in Milano, piazza della Repubblica n. 7, come da procura in calce  
all'intimazione di licenza per finita locazione

**ATTRICE**

**CONTRO**

**[REDACTED]**, rappresentata e difesa dall'avv.  
Gino Maria Scarpellini ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in  
Milano, via Chiossetto n. 12, come da procura a margine della comparsa di  
costituzione e risposta

**CONVENUTA**

**CONCLUSIONI:** vedi fogli allegati, siglati dal giudice

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 29 settembre 2006 la [redacted] intimava alla [redacted] licenza per finita locazione alla scadenza del 30 settembre 2007 con riferimento alle porzioni dell'immobile sito in Milano, [redacted], così caratterizzate nel contratto di locazione stipulato tra la [redacted] e la società intimata (doc. 1) in data 1°/10/1989: "n. 3 spazi compresi fra le tre colonne e un pilastro della Galleria prospiciente la [redacted] per installarvi tre insegne per l'attività svolta dalla [redacted]"; contestualmente citava la predetta società innanzi a questo Tribunale per sentir convalidare l'intimata licenza, con vittoria di spese processuali.

Esponeva l'intimante che la [redacted] con atto del 13/9/1999 (doc. 2) aveva conferito alla [redacted] il ramo d'azienda avente per oggetto beni immobili non strumentali con i relativi contratti; con atto del 28/2/2002 (doc. 3) la [redacted] aveva venduto alla [redacted] l'immobile sito in Milano, [redacted]

[redacted] con atto di fusione del 27/12/2002 (doc. 5) la [redacted] aveva incorporato per fusione la [redacted]

[redacted] nella quale si era trasformata la [redacted] (v. verbale del 15/4/2002, doc. 4); con atto del 21/12/2004 la [redacted]

[redacted] aveva conferito alla [redacted] il ramo d'azienda immobiliare nel quale era compresa la porzione immobiliare *de qua* (doc. 6); con atto del 3 maggio 2005 (doc. 7) la [redacted] aveva mutato la propria denominazione in [redacted] con atto del 29/6/2005 (doc. 8) la [redacted] aveva venduto, con riserva della proprietà, alla [redacted] il complesso immobiliare comprendente detta porzione immobiliare e con atto del 19/7/2005 (doc. 9) la [redacted] aveva rilasciato quietanza alla [redacted]

per il pagamento del prezzo riconoscendo l'avvenuto passaggio di proprietà; con contratto del 19/7/2005 la [redacted] aveva venduto alla [redacted], nel complesso immobiliare sopra citato, il blocco delle unità immobiliari a destinazione commerciale, uffici, cantine e teatro costituito rispettivamente dai piani interrati, dal piano terra, dai soppalchi, dal piano ammezzato e dal primo piano (doc. 10); in data 19 luglio 2005 la [redacted]

[redacted] aveva stipulato con la [redacted] il contratto n. 00581440/001 (doc. 11) con cui aveva concesso in locazione finanziaria (leasing) il suddetto blocco di unità immobiliari e la [redacted]

[redacted] aveva comunicato alla conduttrice [redacted] con lettera raccomandata a.r. del 13/6/2006 (doc. 12) la disdetta del contratto di locazione per la scadenza del 30 settembre 2007, disdetta confermata con l'intimazione di licenza di cui trattasi in questa sede.

Si costituiva l'intimata [redacted] la quale chiedeva che fosse respinta la domanda di convalida dell'intimazione di licenza per finita locazione per le ragioni che seguono.

Nel 1985 la [redacted] aveva concesso in locazione alla esponente, ad uso diverso dall'abitativo, un'unità immobiliare sita al piano terra dell'immobile sito in [redacted] noto col nome di [redacted] affinché potesse svolgervi la propria attività di commercio al dettaglio di prodotti di argenteria; tale rapporto di locazione, che non era stato dedotto ad oggetto dell'iniziativa giudiziaria dell'intimante, era in corso ed era stato sempre onorato della conduttrice.

Ciò premesso, l'intimata negava che il rapporto dedotto in giudizio, relativo al contratto stipulato in data 1° ottobre 1989, con il quale la [redacted] le aveva concesso il diritto di utilizzare "n. 3 spazi alti compresi tra le due colonne e un pilastro della galleria prospiciente la [redacted] e come indicato nella allegata planimetria per installarvi tre insegne per l'attività svolta dalla [redacted], fosse configurabile come "locazione di immobile ad uso diverso da quello abitativo", rientrante nell'ambito della procedura azionata dalla [redacted]

[redacted] Affermava, infatti, l'intimata che l'oggetto del contratto di locazione da ultimo citato consisteva "né più né meno in uno spazio d'aria", attesa la definizione contenuta nello stesso atto negoziale e tale oggetto non poteva neppure astrattamente considerarsi un "immobile urbano", soggetto alla normativa speciale ed alla procedura di cui agli artt. 657 e segg. CPC.

La [redacted] affermava, quindi, che lo spazio tra le colonne non poteva assumere rilievo come bene autonomo e distinto dall'edificio di piazza [redacted] bensì esclusivamente come utilità connessa all'utilizzo delle parti comuni di quest'ultimo, con la conseguenza che doveva ritenersi che l'utilizzo dei tre spazi in oggetto fosse già insito nel contratto di locazione dell'unità immobiliare nella quale era esercitata l'attività commerciale, essendo tale contratto la fonte del diritto del conduttore di trarre tutte le utilità inerenti al godimento della cosa locata e di utilizzare le parti comuni nello stesso modo in cui avrebbe potuto utilizzarle il locatore, ivi compresa l'apposizione delle proprie insegne.

Con specifico riferimento al caso di specie, l'intimata rilevava che l'art. 12) del contratto di locazione dell'immobile commerciale, stipulato nel 1985, inibiva alla conduttrice l'apposizione di insegne senza la previa autorizzazione del locatore e che il successivo contratto del 1° ottobre 1989 aveva fatto venir meno l'inibitoria, ripristinando il pieno godimento dell'immobile locato, ma questo secondo contratto non poteva considerarsi "contratto di locazione di immobile urbano", perché un'utilità della cosa già locata non poteva essere oggetto di distinto ed autonomo contratto di

locazione.

Quindi -secondo l'intimata- il contratto stipulato in data 1°/10/1989 non poteva qualificarsi giuridicamente come contratto di locazione, ma rilevare unicamente come patto aggiuntivo e modificativo del precedente contratto. L'intimata concludeva, pertanto, chiedendo che il Tribunale respingesse la domanda di convalida della licenza per finita locazione per improcedibilità e/o inammissibilità, con vittoria di spese processuali.

Disposto dal giudice il mutamento del rito da sommario in locatizio ai sensi degli artt. 667 e 426 CPC, venivano assegnati i termini per deposito di memorie integrative e documenti.

Con la propria memoria la [redacted] instava affinché fosse accertata e dichiarata la cessazione agli effetti del contratto di locazione *inter partes* per la scadenza del 30 settembre 2007 in conseguenza della disdetta comunicata con raccomandata a.r. del 13 giugno 2006 e, per l'effetto, fosse condannata la [redacted] alla riconsegna delle predette porzioni di immobile, con vittoria di spese processuali.

Con la propria memoria integrativa la [redacted] ribadiva le argomentazioni svolte nella fase sommaria del procedimento, riaffermando che l'oggetto del contratto di locazione in esame era da ravvisare nelle colonne d'aria prospicienti la galleria dell'edificio di [redacted] e che tali spazi (aerei) non potevano essere oggetto di autonomo contratto di locazione. Insisteva, pertanto, chiedendo che il Tribunale respingesse la domanda di convalida della licenza per finita locazione per improcedibilità e/o inammissibilità, con condanna di controparte alla rifusione delle spese processuali.

All'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 420 CPC i procuratori delle parti procedevano alla discussione orale ed il giudice pronunciava sentenza, dando lettura del dispositivo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda della [redacted] ammissibile nonché fondata e, pertanto, meritevole di accoglimento.

Invero, va escluso anzitutto che l'oggetto del contratto stipulato in data 1° ottobre 1989 tra la [redacted] e la [redacted] spa possa essere individuato, come sostiene parte convenuta, in uno spazio d'aria non avente, in sé, natura di bene giuridico e non idoneo, quindi, a costituire l'oggetto di un autonomo contratto di locazione.

Come ben si comprende interpretando l'accordo negoziale in esame, in realtà l'oggetto del contratto consiste nelle porzioni dell'immobile sito in Milano [redacted] rappresentate dalla parte alta delle tre

colonne e del pilastro della Galleria prospiciente la predetta piazza, indicati nell'allegata planimetria, con gli spazi ivi compresi, il tutto concesso per l'esclusivo uso, di natura commerciale, rappresentato dall'installazione di n. 3 insegne pubblicitarie luminose.

Trattasi di un contratto di locazione di porzioni di immobile urbano ad uso non abitativo suscettibili una propria autonoma valutazione economica, tanto che le parti hanno previsto quale corrispettivo a carico del conduttore il canone annuo iniziale di Lire 5.000.000, da aggiornarsi "in applicazione dei criteri di legge" e da pagarsi in quattro rate trimestrali.

Nel contratto concluso in data 1 gennaio 1989 tra la [redacted] e la [redacted] in qualità di locatrici, e la [redacted] in qualità di conduttrice, avente ad oggetto il negozio al piano terreno con retro nel quale la società convenuta esercita tuttora la propria attività, la possibilità per il conduttore di apporre insegne al di fuori dello spazio specificamente relativo al bene locato, senza il preventivo assenso delle locatrici, è stata espressamente esclusa (v. art. 12).

Con il contratto del 1° ottobre 1989, per cui è causa, la predetta porzione dell'immobile di piazza [redacted] del tutto distinta dall'oggetto del precedente contratto, è stata concessa in godimento alla [redacted] affinché ne traesse l'utilità specificamente pattuita, cioè l'apposizione delle insegne luminose, e non appare fondata la tesi di parte convenuta secondo cui tale contratto, caratterizzato da un proprio sinallagma e da un proprio termine iniziale di durata (1° ottobre 1989 - 30 settembre 1995) del tutto svincolato da quello del contratto relativo al negozio (1 gennaio 1985 - 31 dicembre 1990) possa considerarsi un mero accordo aggiuntivo e modificativo di quest'ultimo contratto, avente funzione di rimozione di una limitazione nello stesso contenuta.

Pertanto, stante la disdetta comunicata con lettera raccomandata ricevuta in data 16 giugno 2006 (doc. 12), in accoglimento della domanda formulata da parte attrice nella memoria integrativa depositata a seguito di mutamento del rito, va dichiarato cessato alla data del 30 settembre 2007 il contratto di locazione per cui è causa e va condannata la [redacted] al rilascio delle porzioni di immobile oggetto del contratto, con fissazione dell'inizio dell'esecuzione per il giorno 30 giugno 2008. La convenuta, soccorribente, deve essere altresì condannata alla rifusione a favore dell'attrice delle spese processuali, liquidate come in dispositivo. La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- dichiara cessato alla data del 30 settembre 2007 il contratto di locazione *inter partes*, stipulato in data 1 ottobre 1989, avente ad oggetto le porzioni dell'immobile sito in Milano, [redacted] così caratterizzate: n. 3 spazi compresi fra le tre colonne ed un pilastro della Galleria prospiciente la [redacted] installarvi tre insegne per l'attività svolta dalla [redacted];
- condanna la [redacted] al rilascio in favore della [redacted] delle predette porzioni di immobile;
- fissa per l'esecuzione la data del 30 giugno 2008;
- condanna la [redacted] alla rifusione a favore della [redacted] delle spese processuali, liquidate in Euro 849,00 per diritti, Euro 113,00 per spese ed Euro 1.015,00 per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali e CPA come per legge;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 28 marzo 2008.

Il giudice  
dott.ssa Daniela Troiani



20 GIU 2008

