

SENT. N° 8661/08
REP. N. 7709/08

N. 75799/2006 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. Michele D'Amico, Carlo D'Anna, Simone Brambilla in forza di delega in calce alla citazione

- ATTRICE INTIMANTE -

CONTRO

[REDACTED]
Rappresentata e difesa dall'avv. Gino Maria Scarpellini in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione

- CONVENUTA INTIMATA -

Oggetto: licenza per finita locazione

207

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La [redacted] ha intimato licenza per finita locazione al 31 dicembre 2008 alla [redacted] con riferimento ad un contratto di locazione ad uso negozio avente ad oggetto un immobile sito in Milano, piazza [redacted] stipulato in data 1/1/1997 tra [redacted] in qualità di locatore e la medesima società intimata in qualità di conduttrice; l'intimante ha dato indicazione nell'atto di citazione per convalida di sfratto delle articolate vicende traslative della proprietà susseguitesesi a partire dal 1999, illustrando tra l'altro che con contratto di compravendita in data 19 luglio 2005 il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile locato era stato ceduto da [redacted] a [redacted] e che con contratto di leasing concluso in pari data tra [redacted] e l'esponente quest'ultima era divenuta utilizzatrice dei medesimi beni immobili. La stessa attrice aveva comunicato con raccomandata del 13 giugno 2006 a [redacted] la propria volontà di disdetta del contratto per la scadenza del 31 dicembre 2008. Costituendosi regolarmente in giudizio l'intimata si è opposta alla convalida contestando la legittimazione attiva dell'intimante e chiedendo in via subordinata l'accertamento del proprio diritto alla corresponsione dell'indennità di avviamento ex art. 34 L 392/78. Il giudice ha disposto la conversione del rito. 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 1° luglio 2008, con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente osservato che, nella propria comparsa di costituzione, l'intimata si è opposta alla convalida dichiarando di contestare la legittimazione attiva dell'intimante senza tuttavia specificare alcuna ragione di fatto o di diritto che valesse a fondare tale contestazione. Si legge infatti nella comparsa di costituzione che, "delle numerose vicende che hanno direttamente o indirettamente interessato il rapporto contrattuale in esame la convenuta si riserva l'esame una volta conosciute e verificare le produzioni avversarie, anche al fine di determinare la legittimazione attiva dell'odierna intimante". E' invero la parte intimante che, affrontando la contestazione della propria legittimazione attiva nella memoria integrativa in data 13 luglio 2007, ha ritenuto di "immaginare che il motivo sia che [redacted] è utilizzatrice in leasing dell'immobile oggetto di causa."

Tale tematica, che costituisce l'unico nodo controverso, è stata quindi ripresa dalla convenuta nella propria memoria integrativa.

Non sussiste alcuna necessità di ripercorrere le complesse vicende traslative della proprietà dello stabile in cui si colloca la porzione locata a [REDACTED] atteso che, come si è detto, i dati fattuali sono incontrovertibili, oltre che compiutamente documentati. Interessa solo ricordare che in data 19 luglio 2005 il complesso immobiliare in discussione è stato acquistato da [REDACTED] allo scopo - dichiarato nel rogito, nel quale la medesima [REDACTED] risulta presente in qualità di utilizzatrice - di essere concesso in locazione finanziaria a [REDACTED] in forza del contratto di leasing n. 581440/001 stipulato in pari data. Nell'atto di vendita le parti dichiarano che [REDACTED] assume la qualità di locatore delle porzioni immobiliari oggetto di contratti di locazione già in essere. E' altresì documentato che, a seguito, dell'operazione contrattuale appena ricordata, [REDACTED] abbia ottenuto dall'odierna convenuta il regolare pagamento dei canoni di locazione, emettendo al riguardo proprie fatture, che sono state prodotte.

Non vi è dubbio che inerisca alla natura stessa del contratto di leasing la concessione all'utilizzatore del pieno ed integrale godimento del bene, la cui proprietà viene acquistata dalla società di leasing per conto dell'utilizzatore stesso, sulla scorta dell'individuazione del bene compiuta direttamente da quest'ultimo; in tale contesto, costituisce elemento naturale del negozio l'attribuzione all'utilizzatore della legittimazione ad agire per l'adempimento, o per il risarcimento dei danni da inesatto adempimento nei confronti del fornitore (la giurisprudenza è concorde nel ritenere tale legittimazione, come anche l'assenza in capo alla società concedente degli obblighi di garanzia per vizi o per evizione; da ultimo cfr. Cass. 23794/07). Se tali caratteristiche attengono alla natura di rapporto sostanzialmente trilaterale del leasing, va osservato che nel caso di specie non viene in considerazione alcun profilo inerente al rapporto tra utilizzatore e venditore del bene oggetto di locazione finanziaria, bensì è in discussione un preesistente rapporto contrattuale con un terzo, avente quale oggetto materiale il godimento del bene immobile. Non vi è dubbio che, in forza del disposto degli artt. 1599 e s.s. c.c., al soggetto che ha acquistato la proprietà del bene locato il contratto di locazione è opponibile; nessuna contestazione sussiste a proposito di tale opponibilità a Banca Italease nel caso di specie; e deve parimenti ricordarsi che è altrettanto pacifico che la valida stipulazione di un contratto di locazione non presupponga affatto la titolarità del diritto di proprietà

10

sul bene stesso, bastando la disponibilità di fatto sulla cosa in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico (tra molte, Cass. 8840/07; 8411/06; 23292/04); nella fattispecie concretamente in esame, tuttavia, il contratto non è stato stipulato da [REDACTED]. L'assunzione della qualità di locatore in capo all'odierna attrice non può dunque fondarsi sulla disciplina speciale dettata a proposito del trasferimento a titolo particolare della cosa locata, che non riguarda [REDACTED] né può direttamente farsi discendere dalla fisionomia strutturale del contratto di leasing, come accade quanto alla titolarità dell'azione di adempimento, di risarcimento per inesatto adempimento o di garanzia per vizi, essendo questi strumenti di tutela che attengono a posizioni giuridiche direttamente inerenti al complesso rapporto negoziale di cui si sostanzia il leasing, rispetto al quale l'odierna intimata è estranea. L'assunzione della qualità di locatore, con conseguente legittimazione a determinare la cessazione del vincolo contrattuale per effetto di tempestiva disdetta, è da verificare piuttosto alla luce della disciplina generale della cessione del contratto ex art. 1406 c.c., in forza della quale ciascuna parte di un contratto a prestazioni corrispettive non ancora eseguite può sostituire a sé un terzo purchè l'altra parte vi consenta. Non vi è dubbio, come già rilevato, circa la sussistenza della volontà da parte di Banca Italease s.p.a. di far subentrare [REDACTED] in tutti i contratti di locazione in essere; atteso che il consenso del contraente ceduto non postula il rispetto di particolari oneri formali quando per il negozio ceduto non sia richiesta una forma particolare (cfr. Cass. 12384/99), deve ritenersi che l'odierna intimata abbia acconsentito alla cessione, sulla base della congiunta considerazione dell'avvenuto pagamento direttamente a [REDACTED] – senza riserva alcuna – dei canoni di locazione, e della mancata contestazione della efficacia della disdetta che sin dal 13 giugno 2006 [REDACTED] ha comunicato.

Il Tribunale accerta pertanto la cessazione del rapporto di locazione alla data del 31 dicembre 2008 e condanna la conduttrice al rilascio dell'immobile. Avuto riguardo alla data della disdetta e a quella della scadenza del contratto, considerate le difficoltà di reperimento di altro immobile nella medesima zona, la data di esecuzione viene fissata per il 15 aprile 2009.

Si osserva, infine, che nessuna contestazione è stata sollevata dall'intimante circa la sussistenza in capo alla conduttrice del diritto a percepire l'indennità per la perdita dell'avviamento ex art. 34 L. 392/78. Il Tribunale accerta pertanto la spettanza dell'indennità medesima in capo a [REDACTED] [REDACTED] sulla base del disposto della richiamata disposizione di legge.

L'obiettivo incertezza delle questioni di diritto trattate giustificano l'integrale compensazione delle spese di lite.

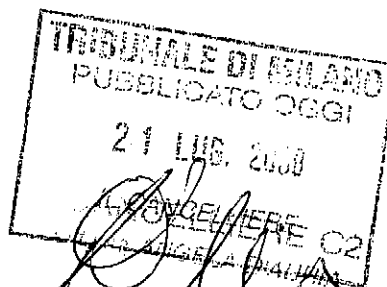
PQM

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

- 1) accerta la cessazione del contratto di locazione per il 31 dicembre 2008 e per l'effetto condanna la conduttrice al rilascio dell'immobile sito in Milano, [REDACTED]
- 2) fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 15 aprile 2009;
- 3) accerta il diritto della conduttrice alla corresponsione dell'indennità di avviamento in base al disposto dell'art. 34 L. 392/78;
- 4) compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il giorno 1° luglio 2008.

Il Giudice



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' DA COPRIRE ALL'ORIGINALE
MILANO 22 LUG. 2008



IL CANCELLIERE

[Handwritten signature]