

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, con gli Avv.ti Michele D'Amico, Carlo D'Anna, Simone Brambilla che la rappresentano e difendono

elettivamente domiciliato in Milano, Piazza della Repubblica 7 presso lo studio dell'Avv. Michele D'Amico

RICORRENTE

CONTRO

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore con sede in Milano con l'Avv. Marco P. Holzmilller che la rappresenta e difende

elettivamente domiciliato in Milano, via Vitto Pisani 28 presso lo studio del difensore

RESISTENTE

I procuratori della ricorrente chiedono e concludono:

vedi foglio che segue sub A;

il procuratore della resistente chiede e conclude:

vedi foglio che segue sub B;

X ME

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di data 2.11.2006 la [redacted] esponeva che era stato stipulato, con decorrenza 1.6.1999, un contratto di locazione da [redacted] e [redacted] relativamente all'immobile in Milano [redacted] piani terra e primo sotterraneo la cui proprietà, a seguito di più atti successivi, era attualmente intestata a [redacted]. In data 19.7.2005 era stato stipulato un contratto di leasing con cui quest'ultima aveva concesso l'immobile alla ricorrente. Essa in data 13.6.2006 comunicava alla conduttrice [redacted] la disdetta del contratto di locazione. Intimava quindi la licenza per finita locazione a far data dal 31.5.2011 nei confronti della resistente.

Si costituiva in giudizio la [redacted], eccependo il difetto di legittimazione attiva della ricorrente, trattandosi di mera utilizzatrice dell'immobile. Il contratto di leasing non trasferisce automaticamente all'utilizzatore l'eventuale contratto di locazione in essere tra la proprietà e un conduttore. Non era intervenuta alcuna cessione del contratto di locazione da [redacted] a [redacted] e, comunque, anche a voler considerare avvenuta la cessione, essa non era stata accettata dalla conduttrice. Rilevava inoltre la violazione in proprio danno dei diritti di prelazione e riscatto che le spettavano. Concludeva chiedendo dichiararsi la carenza di legittimazione attiva della ricorrente e, nel merito, il rigetto delle sue domande.

Con provvedimento del 20.12.2006 il giudice disponeva il mutamento del rito concedendo alle parti i termini per il deposito di documenti e memorie integrative, ritualmente avvenuto.

All'udienza del 6.10.2008, trattandosi di causa documentale, all'esito della discussione veniva data lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Risultano documentalmente i seguenti dati:

- la stipula dell'originario contratto di locazione tra [redacted] in data 25.3.1999;

- il trasferimento della proprietà - che segue alcuni altri precedentemente verificatisi - dell'immobile in data 19.7.2005 da [redacted] a [redacted]

Alla stipulazione di tale atto partecipa anche, in funzione di utilizzatrice, [redacted]

[redacted]. In esso si dà espressamente atto che:

- [redacted] dichiara che l'immobile costituisce oggetto dell'operazione di leasing e che pertanto la predetta acquista allo scopo di concedere lo stesso in locazione finanziaria alla [redacted]

Questa ne avrà la piena disponibilità; inoltre, essendo a conoscenza dello stato locativo dell'immobile, subentra nel relativo rapporto.

Il contratto di leasing stabilisce inoltre che:

- l'utilizzatore ha chiesto alla concedente (██████████) di stipulare un contratto di locazione finanziaria che gli attribuisca il diritto personale ed esclusivo di utilizzo dell'immobile, valutato come conforme alle proprie esigenze;
- l'immobile dovrà essere acquistato da ██████████ su indicazione e sotto responsabilità esclusive dell'utilizzatore, che assume ogni rischio ed onere. Analogo principio si rinviene nelle condizioni generali di contratto.

I dati documentali relativi ai due contratti evidenziano quindi il pieno ed esclusivo godimento dell'immobile da parte dell'utilizzatore, cioè ██████████, già a conoscenza dell'esistenza di un rapporto locativo in corso, che partecipa a tutte le fasi decisionali, compresa quella della scelta dell'immobile.

La dottrina (██████████) ha già ritenuto decisivo e prevalente su ogni altro aspetto il subentro dell'acquirente in ogni caso di alienazione traslativa e di scissione tra le figure del proprietario e del locatore. A tale scissione fa espresso riferimento anche la giurisprudenza (Cass. 26.1.2000 n. 854), atteso che è sull'utilizzatore che si appunta l'interesse al godimento della cosa che il finanziatore gli procura presso il fornitore.

La giurisprudenza (tra le altre Cass. 20.2.2001 n. 2464) ha più volte sancito che il principio emptio non tollit locatum, dettato dall'art. 1599 c.c. con specifico riguardo al trasferimento a titolo particolare della cosa locata, in base al quale si verifica la cessione legale del contratto con la continuazione dell'originario rapporto e l'assunzione da parte dell'acquirente della stessa posizione del locatore, non opera limitatamente ai casi in cui il terzo abbia acquistato il bene locato a titolo originario, come nel caso in cui lo abbia usucapito. Si tratta di fattispecie del tutto eterogenea rispetto a quella qui in esame; tale valutazione conferma indirettamente il principio precedentemente richiamato ed esposto in dottrina, posto che nel caso in cui venga stipulato il contratto di leasing non si verifica alcun acquisto a titolo originario del bene, ma una semplice scissione tra proprietario formale del bene - che lo ha acquistato a titolo derivativo - ed effettivo utilizzatore.

Gli elementi contrattuali sopra evidenziati attestano inequivocabilmente il ruolo preponderante dell'utilizzatore che partecipa, o meglio assume ogni decisione sostanzialmente determinante nella gestione dell'immobile e dei rapporti che ad esso si riferiscono, compreso quello di locazione.

Nel contratto di leasing si attesta inoltre che l'utilizzatore ha ispezionato i locali e deciso la loro conformità all'uso cui intende destinarlo e alle proprie esigenze, che sono quelle locative. L'art. 1° del contratto di compravendita, sottoscritto anche da ██████████, contiene infatti il riconoscimento da parte di quest'ultima dello stato locativo dell'immobile.

9

Se, come risulta dalla lettera C) delle premesse al contratto di locazione finanziaria, l'utilizzatore ha ispezionato l'immobile, essendo a conoscenza del suo stato locativo e gli viene attribuito il godimento più ampio possibile, sarebbe sul piano logico del tutto incompatibile con questa impostazione negare la sussistenza in capo allo stesso delle facoltà fondamentali inerenti la gestione dell'immobile e, quindi, del contratto di locazione; il suo godimento sarebbe di fatto svuotato. Ciò a maggior ragione in assenza di un analogo interesse in capo al concedente, interessato al pagamento dei canoni della locazione finanziaria.

L'utilizzatore percepisce i canoni del contratto di locazione e, in virtù dei poteri risultanti dai contratti già esaminati, nonché in via residuale e interpretativa dalle condizioni generali del contratto di leasing (tra le quali si richiamano quelle di cui ai punti 1, 8, 9, 10) assume ogni onere e rischio, compresi quelli manutentivi, nonché quelli derivanti dal danneggiamento o perimento, pertinenti l'immobile. Partecipa inoltre alle assemblee condominiali - facoltà tipicamente attribuita in linea generale al proprietario - e agisce in sede giudiziaria. Non vi è motivo per ritenere che a questo principio faccia eccezione la possibilità di agire per ottenere la dichiarazione di cessazione dell'efficacia del contratto, elemento fondamentale nell'ambito della facoltà di godimento dell'utilizzatore, che altrimenti potrebbe essere esposto a ogni rischio inerente i rapporti con il conduttore dell'immobile senza essere in possesso degli strumenti fondamentali per poter tutelare la propria posizione, fermo restando nel frattempo il suo obbligo di corrispondere al concedente i canoni della locazione finanziaria, che maturano indipendentemente dagli eventi del rapporto locativo.

Alla luce delle considerazioni che precedono non si ritiene quindi necessario che vi sia il consenso del conduttore, non dovendosi applicare gli artt. 1406 e seguenti c.c..

Non è comunque irrilevante notare che non è contestata la circostanza che i pagamenti dei canoni di locazione, nel corso del tempo, siano avvenuti in favore della ricorrente, come risulta anche dalle fatture del 2.1.2007 e 2.4.2007, emesse da [REDACTED].

La disdetta - seguita peraltro da atto di intimazione di licenza per finita locazione del 2.11.2006, ritualmente notificato - è stata emanata in data 13.6.2006, con conseguente scadenza del contratto in data 31.5.2011.

Quanto alle argomentazioni sviluppate in tema di diritto di prelazione e riscatto da parte della resistente, in relazione alle quali non è stata formulata alcuna conclusione si rileva, nei limiti di cognizione del presente procedimento, l'assenza di elementi documentali all'interno del fascicolo che consentano di valutare l'ipotesi di vendita in blocco e, a prescindere da ogni altra considerazione, la scadenza del termine di sei mesi dalla trascrizione del contratto di compravendita dell'immobile per l'esercizio della facoltà ex art. 39 L. 392/78.

La determinazione della data per il rilascio tiene conto della risalenza nel tempo della disdetta e del lasso temporale intercorrente tra la data odierna e l'effettiva scadenza contrattuale.

La particolarità del tema giuridico trattato determina la compensazione delle spese.

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 e dichiara la cessazione del contratto di locazione originariamente stipulato in data 25.3.1999 da [redacted] e [redacted] relativamente all'immobile in Milano [redacted] piani terra e primo sotterraneo, costituito al piano terra da una unità immobiliare a uso negozio e al piano primo sotterraneo da un vano a uso magazzino a far data dal 31.5.2011.
- 2) Ordina a [redacted] il rilascio in favore di [redacted] dell'immobile libero da persone e cose.
- 3) Fissa per il rilascio la data del 15.6.2011.
- 4) Compensa le spese.

Così deciso in Milano, il 6.10.2008.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

