

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, all'udienza del 2/12/2008, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] con sede in Conegliano Veneto, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa disgiuntamente dagli avvocati Michele D'Amico, Carlo D'Anna e Simone Brambilla ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Milano piazza della Repubblica 7;

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] con sede in Varese, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Maurizio Orlando ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via Podgora 13;

CONVENUTA

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

Con atto di citazione debitamente notificato a controparte la società attrice chiamava in giudizio la stessa esponendo che con contratto di sei anni decorrente dall'1/1/97 [REDACTED] aveva concesso in locazione

alla [redacted] l'unità immobiliare ad uso commerciale sita nell'immobile di [redacted] in Milano, costituita da un vano uso negozio al piano terra e da un vano al piano sotterraneo, la quale passata in data 19/7/2005 in proprietà di [redacted] era stata da quest'ultima concessa in pari data in leasing all'odierna attrice, che aveva quindi iniziato da quel momento a goderne come utilizzatrice, disdettando successivamente, con lettera inviata alla conduttrice in data 13/6/2006, il contratto di locazione a suo tempo stipulato con la [redacted] per la seconda scadenza contrattuale del 31/12/2008.

Ciò premesso, con l'atto introduttivo del presente procedimento l'attrice intimava alla conduttrice licenza di finita locazione per la data da ultimo indicata, chiedendo a questo Tribunale di convalidare la licenza stessa.

Si costituiva in giudizio la [redacted] ed eccepiva la carenza di legittimazione attiva dell'attrice in ordine all'odierna azione in quanto la stessa era una mera utilizzatrice in leasing degli immobili locati, denunciando altresì la violazione del suo diritto alla prelazione sull'immobile locato, non avendo il proprietario di tale bene immobile provveduto a suo tempo a comunicare alla conduttrice il proposito di vendere il medesimo.

In ordine all'asserita violazione del diritto di prelazione la convenuta non svolgeva tuttavia alcuna formale domanda riconvenzionale di accertamento del suo diritto alla prelazione del bene immobile.

Nel prosieguo del giudizio è stato disposto il mutamento del rito con concessione di termini per l'integrazione degli atti.

All'udienza odierna, infine, la causa è stata discussa ed assunta immediatamente in decisione.

All'esito del giudizio, deve rilevarsi l'infondatezza dell'eccezione della convenuta, secondo la quale nel caso di specie il contratto di locazione oggetto di causa non si sarebbe trasferito per effetto del contratto di leasing in capo all'attrice, trasferimento per il quale sarebbe stata necessaria, a parere dell'odierna convenuta, una vera e propria cessione del contratto ex art. 1406 cod. civ., che però non ha avuto luogo.

Ebbene, l'interpretazione della fattispecie oggetto di causa propugnata dalla convenuta cozza invero irrimediabilmente contro l'esplicito contenuto del contratto di leasing prodotto in causa dall'attrice (ved. doc. 11), nonché con il fondamentale principio di ordine pubblico economico trasfuso nella norma di cui all'art. 1322, 2 co, cod. civ., la quale costituisce il supporto normativo del contratto di leasing e di tutti i contratti c.d. atipici riconosciuti dal nostro ordinamento.

Quest'ultima norma al suo secondo comma dispone che *"Le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico"*, contratti che vengono poi disciplinati prevalentemente con il ricorso all'analogia ex art. 12, 2 co, preleggi.

Ora è fuori discussione che il contratto di leasing è stato riconosciuto meritevole di tutela dal nostro ordinamento e quindi lo stesso deve interpretarsi ed applicarsi mediante l'applicazione analogica di norme giuridiche regolanti figure tipiche aventi una funzione economico sociale parzialmente simile.

Deve al riguardo evidenziarsi che il contratto di leasing intercorso tra la [REDACTED] e l'odierna attrice ha attribuito a quest'ultima, nella sua veste di parte utilizzatrice, *"... un diritto personale ed esclusivo ad utilizzare*

... *l'immobile...*” oggetto di contratto (ved. premesse contrattuali) ed è quindi evidente che sul piano dei contenuti il diritto di utilizzazione si attingerà come il più ampio possibile, con il solo limite della conservazione del bene utilizzato per la successiva restituzione del medesimo alla banca concedente alla fine del leasing o per il suo acquisto definitivo da parte dell'utilizzatrice.

I poteri dell'utilizzatrice, quindi, sono assimilabili a quelli di un usufruttuario potenzialmente soggetto a divenire in seguito proprietario del bene, poteri che se non appartenessero all'utilizzatore renderebbero il contratto di leasing del tutto privo di qualsiasi utilità e giustificazione causale.

Non ci sarebbe alcun motivo, infatti, per prendere in leasing un bene dietro pagamento di un significativo canone se poi del bene stesso non si potesse disporre pienamente, eventualmente anche locandolo anche a terzi. E' allora evidente che la norma da applicarsi analogicamente al caso in esame, per risolvere il contenzioso in atto, non può che essere quella di cui all'art. 1602 cod. civ. in base alla quale l'utilizzatore dovrà essere considerato alla stregua dell'acquirente di un bene locato, il quale subentra nei diritti e negli obblighi derivanti dalla locazione e, per quanto qui interessa, è perciò pienamente legittimato, in forza del contratto di leasing, a disdettare il contratto di locazione relativo al bene da lui utilizzato e ad intimare la relativa licenza di finita locazione.

Alla luce delle considerazioni che precedono deve accogliersi la domanda di parte attrice come riformulata da ultimo nella memoria dell'8/5/2007, rigettandosi al riguardo l'infondata eccezione della convenuta, con condanna di quest'ultima al pagamento delle spese di lite che si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettate, così provvede:

- dichiara che il contratto di locazione stipulato in data 30/10/96 tra [redacted] e [redacted] relativamente alla unità immobiliare ad uso commerciale sita in Milano [redacted] attualmente condotta in locazione dall'odierna convenuta [redacted] [redacted] verrà a definitiva scadenza ed estinzione in data 31/12/2008 per effetto della tempestiva disdetta contrattuale dell'odierna attrice;
- ordina alla [redacted] di rilasciare alla citata scadenza del 31/12/2008 l'unità immobiliare di cui sopra in favore dell'attrice [redacted], fissando la relativa esecuzione per il 15/7/2009;
- condanna la [redacted] a rifondere all'attrice le spese del presente giudizio, liquidando le stesse in € 3.700,00 complessivi, oltre iva e cassa.

Milano, 2/12/2008

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

