



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione debitamente notificato alla società convenuta l'Università attrice chiamava in giudizio la medesima e premettendo di avere ricevuto in donazione in data 20/9/2005 dalla [REDACTED]

[REDACTED] un'area identificata nel NCT di Milano al foglio 155, mappale 201, facente parte di un complesso più ampio già concesso in locazione a far tempo dall'1/2/96 dalla Fondazione donante alla società odierna convenuta, che lo gestiva come centro sportivo, chiedeva che questo Tribunale convalidasse la licenza per finita locazione intimata dall'Università alla conduttrice, evidenziando che in data 2/5/2006 essa locatrice aveva provveduto ad inviare alla conduttrice tempestiva disdetta, per la sua seconda scadenza dell'1/2/2008, del contratto di locazione in essere tra le parti in relazione alla porzione di area ricevuta in donazione dalla Fondazione sopra citata.

Si costituiva in giudizio la società convenuta la quale evidenziava che nel corso di un precedente giudizio riguardante l'intero complesso immobiliare preso in locazione sin dal 1996, tra essa conduttrice e la [REDACTED]

[REDACTED] era intervenuta una conciliazione giudiziale in data 21/10/2003 la quale prevedeva, tra l'altro, che il contratto di locazione relativo all'intero complesso immobiliare sarebbe stato prorogato sino al 31/1/2012, mentre una parte di esso ed in particolare una porzione dell'area in seguito oggetto di donazione in favore dell'odierna attrice, porzione insistente su di un campo di calcio a sette ivi esistente, sarebbe stata rilasciata in favore della Fondazione locatrice.



Alla luce di tali premesse la convenuta evidenziava che la disdetta del rapporto locatizio inviata dall'odierna attrice nel maggio del 2006 risultava perciò priva di valore, atteso il suo diritto di mantenere il godimento dell'immobile locatole sino al 31/1/2012, ed aggiungendo altresì che la Fondazione dante causa dell'attrice aveva impedito il pieno perfezionamento della conciliazione giudiziale del 2003 rifiutandosi ostinatamente di giungere in concorso con l'odierna convenuta all'individuazione dell'area insistente sul campo di calcio che avrebbe dovuto essere stata rilasciata in favore della Fondazione stessa.

La convenuta, infine, evidenziava anche l'inammissibilità della domanda di parte attrice in quanto la stessa verteva su di una parte solamente dell'immobile oggetto del rapporto di locazione del 1996, il quale a suo avviso doveva considerarsi indivisibile.

Parte attrice replicava affermando l'inopponibilità nei suoi confronti della conciliazione del 2003, affermando al riguardo che in quanto soggetto subentrato nella veste di locatore i contratti di locazione non trascritti le risultavano opponibili nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione, ed eccepiva altresì l'infondatezza dell'assunto di controparte in ordine all'indivisibilità dell'originario rapporto locatizio.

Nel prosieguo del giudizio il giudice concedeva ordinanza di rilascio limitatamente a quella parte dell'area passata in proprietà all'Università, il cui rilascio immediato in favore della Fondazione donante era stato pattuito con la conciliazione giudiziale del 2003, disponeva inoltre il



mutamento del rito, concedendo alle parti i termini per l'integrazione dei rispettivi atti. h

Nel prosieguo del giudizio l'Università attrice insisteva nella propria domanda di accertamento dell'estinzione del contratto di locazione alla sua seconda scadenza dell'1/2/2008, richiamandosi alle argomentazioni già svolte e sollevando al riguardo anche la questione della nullità della conciliazione giudiziale del 2003, la quale a suo dire doveva considerarsi invalida per indeterminatezza di un suo elemento essenziale e cioè in quanto in sede di redazione della conciliazione stessa era mancata l'esatta individuazione della porzione di terreno insistente sul campo di calcio che avrebbe dovuto essere rilasciato immediatamente dalla conduttrice alla Fondazione, individuazione che infatti era stata rinviata ad un momento successivo, ma che non aveva poi avuto luogo.

Parte convenuta, da parte sua, insisteva nella sua prospettazione dei fatti ed in particolare nell'affermazione dell'ulteriore vigenza del contratto per effetto della conciliazione giudiziale del 2003.

Ha avuto quindi corso l'istruttoria volta ad accertare se la conciliazione giudiziale a suo tempo intervenuta tra le parti poteva considerarsi o meno integralmente perfezionata anche alla luce della condotte e dei comportamenti tenuti dai soggetti interessati al momento della sua stipulazione e successivamente.

All'esito la causa è stata rinviata per discussione e le parti hanno provveduto a concludere anche mediante brevi note scritte.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve rilevarsi in primo luogo l'infondatezza dell'eccezione di parte attrice in ordine all' inopponibilità, ex art. 1599, 3 co, cc, nei suoi confronti della conciliazione giudiziale intervenuta tra la Fondazione e l'odierna convenuta nel 2003.

E' indubbio infatti che tale conciliazione ebbe come effetto di novare il precedente rapporto contrattuale esistente tra le parti e pertanto il novennio ex art. 1599, 3 co, cc, deve ritenersi decorrere nel caso di specie dalla data della conciliazione stessa, la quale risulta pertanto sotto questo profilo pienamente opponibile all'Università.

Infondata altresì appare l'eccezione della convenuta secondo cui l'oggetto del contratto di locazione del 1996 sarebbe indivisibile per natura: per rendersi conto che ciò non è vero basta considerare che proprio nella conciliazione del 2003 venne previsto che parte dell'immobile locato sarebbe stato restituito alla Fondazione che doveva costruirci sopra.

Quanto alla questione della nullità della conciliazione giudiziale del 2003, sollevata dall'attrice, deve osservarsi quanto segue.

In base all'esame della conciliazione stessa - il cui testo, emendato delle numerose parti interlineate e cancellate dagli interessati, si riduce nei termini riportati a carattere corsivo alle pagg. 5 e 6 della comparsa di risposta della convenuta -, nonché sulla scorta delle testimonianze raccolte, deve concludersi per la fondatezza del rilievo di nullità della conciliazione giudiziale medesima avanzato dall'Università attrice.



La conciliazione de qua stabiliva infatti l'obbligo della società convenuta di *"...rilasciare l'area insistente sul primo campo a sette a sinistra dell'entrata pedonale..."* e prevedeva che *"... comunque le parti si impegnano nel più breve tempo possibile ad individuare a mezzo di propri tecnici gli esatti confini dell'area suddetta..."*.

Nel corso del giudizio è poi risultata pacifica tra le parti la circostanza che l'area da restituire non si identificava tout court con il campo di calcio a sette, atteso che quest'ultimo, di per sé, costituiva una superficie interclusa, come tale inutilizzabile ai fini edilizi programmati.

L'area stessa, quindi, avrebbe dovuto comprendere sia una porzione del campo di calcio, sia una porzione del tappeto erboso circostante il campo medesimo, in modo da mettere in contatto la parte di area che la società convenuta si accingeva a restituire alla Fondazione con quella già in possesso di quest'ultima e non costituente oggetto del rapporto locatizio avviato nel 1996.

Se le cose stanno in questi termini, come non vi è motivo di dubitare, è evidente che la conciliazione stipulata all'udienza dell'ottobre del 2003 non poteva ritenersi pienamente determinata riguardo all'esatta individuazione di quel suo elemento essenziale costituito dalla porzione di area da restituirsi immediatamente alla Fondazione, e si comprende quindi il rinvio a successive operazioni del personale tecnico di entrambe le parti per giungere all'individuazione medesima.

Dalle testimonianze raccolte, poi, è emerso chiaramente che l'individuazione dell'area da restituire non fu possibile non per motivi di carattere obiettivo,



ma in quanto la Fondazione aveva ampliato in quella sede le proprie richieste di restituzione di superfici estendendole ad altre aree detenute dalla conduttrice, la quale si oppose a tali richieste e pertanto non si addivenne nemmeno alla consegna della più piccola area comprendente parte del campo di calcio a sette.

Ora, pur dovendosi rilevare che il comportamento assunto dalla Fondazione in sede di individuazione dell'area da rilasciare fu indubbiamente scorretto e provocò la giusta opposizione della convenuta, occorre nondimeno concludere che ciò si verificò e fu possibile proprio per la mancanza di una puntuale precedente individuazione dell'area interessata al rilascio, per cui la conciliazione del 2003 può considerarsi nulla proprio perché insufficientemente determinata su tale punto assai rilevante nell'ambito della conciliazione medesima.

Alla luce delle considerazioni che precedono la conciliazione in questione, attesa la sua insanabile invalidità, non può esser opposta all'Università per suffragare l'assunto che la convenuta ha diritto ad un più lungo rapporto locatizio, fatto, questo, da cui deriva necessariamente la valutazione di validità della disdetta contrattuale inviata dall'Università all'odierna convenuta per la seconda scadenza contrattuale del 1/2/2008, con conseguente accoglimento della domanda di accertamento di estinzione del contratto a tale ultima data e condanna della convenuta al rilascio del bene immobile per cui è causa.

Le spese di lite, ad onta della soccombenza della convenuta, devono compensarsi intermanete tra le parti, atteso che la società conduttrice ha



resistito sicuramente in buona fede nel presente giudizio, confidando sino all'ultimo nella possibilità di dare esecuzione alla conciliazione a suo tempo intervenuta con la Fondazione.

Deve altresì fissarsi la data di esecuzione del rilascio dell'immobile ex art. 56 legge 392/78, la quale, tenuto anche conto delle necessità organizzativo imprenditoriali della società conduttrice, impone il congruo differimento di cui al dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- dichiara estinto alla data dell'1/2/2008, a seguito di tempestiva disdetta di parte locatrice, il contratto di locazione stipulato in data 16/1/96 tra la [redacted] e la società odierna convenuta limitatamente alla parte di esso concernente l'area distinta nel NCT di Milano al foglio 155, mappale 201;
- ordina alla [redacted] il rilascio dell'area di cui sopra in favore [redacted], fissando la relativa esecuzione per la data del 31/7/2009;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Milano, 20/1/2009

il giudice

dottor Pierdomenico Santolini

