

N. Sent. Cont.

RG. N. 1697/2008

SENT. N° 11178/09  
REP. N° 9195/09

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott.



Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**



Nella causa promossa

**DA**

   
rappresentata e difesa dagli avv. Francesco Saverio Insabato e Antonio Velardi in forza di procura a margine del ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Velardi in Milano, Via G.B. Morgagni n. 28

**- RICORRENTE OPPONENTE -**

**CONTRO**

   
rappresentata e difesa dagli avv. Stefano Sgadari e Bruna Costantini come da procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Costantini in Milano, Via San Primo n. 8

**- CONVENUTA OPPOSTA -**

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo in materia locatizia

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

L'opposizione a decreto ingiuntivo proposta dalla [REDACTED] è fondata limitatamente con riguardo alla decorrenza degli interessi sulla somma oggetto dell'ingiunzione, interessi che, come correttamente rilevato dalla difesa di parte opponente, devono decorrere non dalla data del 3 novembre 2006 ma dalle singole scadenze contrattualmente pattuite sino all'effettivo saldo.

Oggetto del decreto impugnato in questa sede è l'importo del canone di locazione annuale, pari ad Euro 240.000,00 i.v.a. inclusa, relativo ad un contratto di locazione ad uso commerciale (per reperire il quale vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte opponente) intercorso tra la conduttrice [REDACTED], odierna opponente, e la locatrice [REDACTED] odierna convenuta, importo annuo che la locatrice ha azionato in via monitoria per il fatto che la parte conduttrice non le ha dato il preavviso di 12 mesi contrattualmente pattuito prima di porre fine al rapporto locativo in essere con la controparte negoziale e rilasciare l'immobile locato.

La conduttrice opponente, dal canto suo, ha eccepito l'esistenza di una intervenuta transazione intercorsa con la locatrice che le avrebbe consentito di recedere unilateralmente dal contratto senza la necessità del preavviso di dodici mesi in cambio di una reciproca rinuncia a qualsivoglia azione e/o domanda scaturente dai pregressi rapporti tra le parti: a fondamento della tesi la società conduttrice ha prodotto un fax datato 2 agosto 2006 e contenente una bozza di scioglimento consensuale del rapporto locativo che però non è stata sottoscritta per accettazione dalla parte locatrice (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte opponente).

Questi i fatti saliente di causa, reputa il Giudice che la conduttrice odierna opponente non abbia provato alcuna transazione intercorsa con la locatrice [REDACTED] tale da superare la pattuizione negoziale che aveva richiesto il necessario preavviso di 12 mesi non solo per il fatto che il fax del 2 agosto 2006 non fu controfirmato dalla parte locatrice per accettazione, ma anche precipuamente per il fatto che tale fax è stato indirizzato dall'odierna opponente alla precedente proprietaria locatrice [REDACTED] quando quest'ultima non era più proprietaria, avendo ceduto l'immobile locato all'odierna opposta in data 23 febbraio 2005 (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte opposta): è pertanto verosimile ritenere che tale fax non sia mai giunto alla allora proprietaria locatrice

[redacted] che di conseguenza non ha mai autorizzato e/o avallato l'anticipata cessazione del vincolo negoziale.

Non avendo la conduttrice dato, prima di potere recedere dal contratto di locazione, il preavviso di 12 mesi richiesto dalla clausola n. 2, secondo comma, del contratto, essa deve essere condannata al pagamento, a favore della locatrice [redacted], del canone dovuto per un anno che è pari a complessivi Euro 240.000,00 i.v.a. inclusa; di contro, dovendo gli interessi ex art. 5 del decreto legislativo n. 231/2002 sulla somma dovuta decorrere dalle scadenze contrattualmente pattuite e non dalla data del rilascio dell'immobile avvenuto in data 3 novembre 2006, va revocato il decreto opposto e confermata la condanna della [redacted] al pagamento, a favore della [redacted] della somma di Euro 240.000,00, oltre su tale somma gli interessi ex art. 5 d. lgs. 231/2002 decorrenti dalle scadenze contrattualmente pattuite sino all'effettivo saldo.

X Da disattendere è poi la tesi difensiva di parte opponente secondo cui, spettandole la possibilità di adempiere parte del dovuto tramite la fornitura alla locatrice di campagne pubblicitarie radiofoniche sull'emittente [redacted] tramite appositi spots pubblicitari (vedi la scrittura integrativa stipulata dalla conduttrice [redacted] con la precedente locatrice [redacted] sub doc. n. 2 del fascicolo di parte opponente), la controparte le avrebbe impedito di fatto di esercitare tale facoltà di scelta ponendo in essere un comportamento non conforme a buona fede: la tesi non convince per il fatto che la conduttrice ha fatto cessare repentinamente il rapporto locativo con la [redacted] locatrice senza neppure darle il preavviso contrattualmente assunto, salvo poi pretendere di dovere saldare il canone annuale dovuto con spots pubblicitari successivi alla cessazione unilateralmente determinata del predetto rapporto, rendendò di fatto la prestazione *in facultate solutionis* non più esigibile dopo la cessazione del contratto di locazione.

Occorre del resto far notare che con la sottoscrizione della scrittura integrativa al contratto di locazione di cui ha parlato la conduttrice si è determinata non tanto un'obbligazione alternativa a proprio favore, quanto piuttosto un'obbligazione facoltativa il cui contenuto - fornitura da parte della conduttrice [redacted] di campagne pubblicitarie radiofoniche sull'emittente [redacted] tramite appositi spots pubblicitari, a favore della parte locatrice - non è entrato nel contenuto del rapporto obbligatorio e non

risulta del pari essere stato mai esercitato, anche dopo la notifica del decreto opposto, dalla società conduttrice opponente.

L'esito della lite comporta una parziale compensazione delle spese tra le parti di causa per un terzo, e l'imputazione dei rimanenti due terzi a carico della conduttrice opponente [redacted] in quanto parte prevalentemente soccombente.

**P. Q. M.**

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

- 1) In parziale accoglimento dell'opposizione, revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- 2) Condanna la [redacted] al pagamento, a favore della [redacted], della somma di Euro 240.000,00, oltre su tale somma gli interessi ex art. 5 d. lgs. 231/2002 decorrenti dalle scadenze contrattualmente pattuite sino all'effettivo saldo;
- 3) Compensate per un terzo le spese di lite, condanna la [redacted] al pagamento, a favore della [redacted], della rimanente parte dei due terzi delle spese di lite sostenute dalla convenuta, spese liquidate in tale misura in Euro 300,00 per spese, Euro 3.000,00 per diritti ed Euro 3.700,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 %, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 22 settembre 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

