

N. Sent. Cont.

RG. N. 78481/2007

SENT. N° 12520/09
REP. N° 12067/09

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

[REDACTED]

rappresentato e difeso dall'avv. Antonella Carioli come da procura a margine
dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Via
Fontana n. 22

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dall'avv. Massimiliano Bonacina come da procura agli atti ed
elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via Santa Sofia n. 18

- CONVENUTA -

Oggetto: intimazione di licenza per finita locazione

h

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia ha ad oggetto l'intimazione di licenza per finita locazione azionata da [REDACTED] avverso la convenuta [REDACTED] con riguardo al contratto di locazione ad uso ufficio, della durata di sei anni rinnovabili, avente ad oggetto l'immobile ubicato in [REDACTED] con scadenza al 31 dicembre 2007 (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice [REDACTED]; in particolare l'odierno attore [REDACTED] è subentrato nel predetto contratto di locazione, in qualità di parte locatrice, giusta contratto di compravendita immobiliare sottoposto a condizione sospensiva del 28 novembre 2001 con il quale ha acquistato l'usufrutto dell'immobile in esame (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice [REDACTED], mentre la società convenuta [REDACTED] è sostanzialmente rimasta titolare del predetto contratto quale unico conduttore durante tutta la durata del rapporto locativo in essere, essendosi verificate nelle more del rapporto contrattuale due modifiche di denominazione sociale che hanno interessato la parte conduttrice (vedi in particolare sia il doc. n. 1 del fascicolo di parte convenuta [REDACTED] contenente la visura della camera di commercio nonché il verbale di assemblea straordinaria con cui è stata mutata la denominazione sociale da [REDACTED] a [REDACTED] sia il doc. n. 3 contenente il verbale di assemblea straordinaria con cui è stata mutata la denominazione sociale da [REDACTED] – originaria intestataria del contratto *a latere conductoris* - a [REDACTED]).

Risulta poi dagli atti di causa che l'attore [REDACTED] ha disdetto il contratto in essere con la convenuta [REDACTED] per la data del 31 dicembre 2007 mediante la missiva del 9 ottobre 2006 (vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte attrice [REDACTED]).

Questi i fatti salienti di causa, nonostante la sussistenza di copiosa documentazione allegata agli atti di causa ad opera delle parti del giudizio, ritiene questo Giudice che la domanda di cessazione degli effetti del contratto di locazione oggetto di lite azionata dall'attore [REDACTED] non possa essere accolta per il semplice banale fatto che, al momento dell'invio della disdetta del 9 ottobre 2006, l'attore [REDACTED] non era ancora divenuto usufruttuario dell'immobile condotto in locazione dalla odierna convenuta

s.r.l. [REDACTED] l'efficacia negoziale dell'atto notarile del 28 novembre 2001 (per reperire il quale vedasi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice [REDACTED] con cui l'odierno attore ha conseguito il diritto di usufrutto dell'immobile attualmente condotto in locazione dalla convenuta [REDACTED] è stata infatti sottoposta, con la clausola n. 16, alla verifica della condizione sospensiva consistente nel *"mancato esercizio di riscatto da parte della società locatrice [REDACTED] sopra citata nei termini previsti dall'art. 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392 a seguito di sentenza"* senza che nel corso del giudizio la parte attrice abbia dato la prova della verifica della condizione sospensiva ai fini della produzione degli effetti dell'atto, condizione consistente nella pronuncia di una sentenza passata in giudicato che abbia accertato il mancato esercizio del diritto di riscatto – o la eventuale mancanza dei relativi presupposti di legge in capo alla conduttrice – ad opera della [REDACTED], ora [REDACTED] convenuta.

Che la redazione della clausola in esame, considerato il notevole valore del rogito in esame che ha interessato vari immobili ubicati in una delle zone più costose della città di [REDACTED] in punto costo degli immobili al metro quadrato, sia stata approssimativa lo dimostra il fatto che la società [REDACTED] titolare dell'eventuale diritto di riscatto di uno degli immobili oggetto del rogito notarile sia stata indicata erroneamente quale parte locatrice e non quale parte conduttrice del predetto immobile; reputa questo Tribunale che la clausola n. 16 non abbia altresì brillato di eccessiva chiarezza nella parte in cui ha sottoposto la produzione degli effetti negoziali della complessiva fattispecie negoziale intercorsa tra il precedente proprietario Fondo Pensioni della Banca Nazionale Del Lavoro e la famiglia [REDACTED] all'accertamento del mancato esercizio di riscatto ad opera della parte conduttrice tramite la semplice dicitura di "sentenza": ad avviso di chi scrive pare che tale clausola abbia voluto subordinare la produzione degli effetti del contratto all'emanazione di una sentenza passata in cosa giudicata che potesse cristallizzare

definitivamente la fattispecie sostanziale alla mancata verifica della quale consentire l'effetto traslativo pattuito nel contratto tra i medesimi contraenti.

Agli atti di causa sono state prodotte alcune sentenze emesse tra la società [REDACTED] - ora [REDACTED] - odierna convenuta e il precedente proprietario dell'immobile oggetto di causa Fondo Pensioni della Banca Nazionale Del Lavoro che non hanno ancora definitivamente risolto la questione del diritto di prelazione e riscatto a favore della parte conduttrice (vedi i docc. nn. 4 e 5 del fascicolo di parte attrice): in particolare la sentenza della Corte d'Appello di Milano 3303/2004 che aveva confermato la sentenza emessa in primo grado dal Tribunale di Milano - con la quale era stata accertata l'insussistenza del diritto di prelazione a favore della parte conduttrice - è stata Cassata dalla Suprema Corte di Cassazione con l'istruttiva sentenza n. 1363/2009 (prodotta agli atti all'udienza del 9 giugno 2009) che ha rimesso tutto in discussione impedendo pertanto di raggiungere allo stato una definitiva pronuncia nel senso palesato e richiesto dal testo contrattuale di cui alla clausola n. 16.

X Da disattendere si palesa pertanto l'assunto della difesa di parte attrice che, nonostante il mancato attuale verificarsi della condizione sospensiva, ha invocato nelle more della pendenza della condizione, al fine di vedersi riconosciuta l'anticipazione dell'effetto traslativo del diritto di usufrutto in capo all'attore [REDACTED] onde ritenere validamente emessa la disdetta del 9 ottobre 2006 ad opera di quest'ultimo, l'istituto della aspettativa di diritto intesa quale produzione degli effetti anticipati o prodromici o preliminari della fattispecie a formazione progressiva: se è vero che prima dell'avveramento della condizione sospensiva il titolare del diritto sottoposto allo stesso vanta dei diritti, ad esempio può compiere atti conservativi del diritto sottoposto a condizione sospensiva oppure può invocare la tutela aquiliana del credito in caso di atto lesivo dello stesso, non è possibile ritenere verificato l'effetto traslativo dell'atto di compravendita prima della verifica della condizione al cui avveramento la produzione dell'effetto traslativo era stato definitivamente subordinato: sullo specifico punto si veda la sentenza del Supremo

Collegio n. 708 del 4 marzo 1968 a mente della quale "Sia nella vendita obbligatoria che in quella sottoposta a condizione sospensiva l'effetto traslativo non si ha immediatamente, ma in epoca successiva alla formazione del contratto, ossia allorquando, rispettivamente, intervenga l'adempimento dell'obbligazione creata dalle parti o l'avveramento dell'evento futuro, al cui verificarsi e subordinata l'efficacia del negozio. Mentre, pero, la condizione determina la sospensione di tutti gli effetti, anche meramente obbligatori, e da luogo soltanto a quelli preliminari, la vendita obbligatoria importa l'assunzione dell'Obbligo, da parte del venditore, di trasferire la cosa e, da parte del compratore, di pagarne il prezzo, realizzando un contratto completo in tutti i suoi elementi ed idoneo ad attuare in futuro il trasferimento della cosa, qualora il rapporto sia regolarmente eseguito. Nella vendita obbligatoria il trasferimento del diritto decorre dal giorno in cui e avvenuto il fatto che lo ha determinato (ex nunc), mentre nella vendita sottoposta a condizione sospensiva il trasferimento ha efficacia normalmente dal giorno della conclusione del contratto (ex tunc)".

Dalle considerazioni di cui sopra consegue che, non essendo al momento dell'invio della disdetta lo [redacted] odierno attore divenuto usufruttuario dell'immobile attualmente condotto in locazione dalla odierna convenuta [redacted] la disdetta non ha prodotto la cessazione degli effetti del rapporto di locazione in essere con l'attuale proprietario Fondo Pensioni della Banca Nazionale Del Lavoro, e che pertanto la domanda dell'attore deve essere disattesa.

La peculiarità della lite, la complessità delle questioni affrontate in sede di decisione ed il complessivo comportamento processuale serbato dalle parti di causa inducono questo Giudice a compensare interamente le spese di lite.

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) Rigetta le domande di parte attrice [redacted];
- 2) Compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, il 21 ottobre 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



Giacomo Rota
5