

N. 10277/07 R.G.

SENT. N° 7843/10
REP. N° 6255/10

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa

DA

P.IVA: [REDACTED]
[REDACTED] in
persona del legale rappresentante pro tempore con l'Avv. Lina Calonghi che la rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in Cornaredo via Piva 1 presso lo studio del difensore

RICORRENTE, OPPONENTE

P.IVA: [REDACTED] CONTRO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con l'Avv. Renato
Zanfagna che la rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in Milano via A. Manzoni 17 presso lo studio del difensore

RESISTENTE, OPPOSTA

Il procuratore di [REDACTED] chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A;
il procuratore di [REDACTED] chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B;

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si rileva preliminarmente che i profili dedotti da [redacted] relativi all'inosservanza delle disposizioni di cui all'art. 415 c.p.c. nell'ambito del procedimento sub N. 10277/07 R.G. attengono a termini di natura ordinatoria, che non determinano profili d'inammissibilità del ricorso introduttivo del giudizio.

Sono documentalmente dimostrati ed emergono dalle deposizioni testimoniali:

- il contratto di locazione originariamente stipulato da [redacted] e [redacted] con seconda scadenza contrattuale al 28.2.2007;
- la disdetta per tale scadenza comunicata dalla locatrice con missiva del 18.10.2005;
- l'esistenza di trattative per la stipula di un nuovo contratto di locazione;
- la proposta contrattuale per la stipula di un nuovo contratto di locazione da parte della conduttrice in data 3.5.2006;
- la comunicazione dell'8.9.2006 con cui [redacted] dichiara di accettare la predetta proposta.

In assenza di un termine per l'accettazione si ritiene che il decorso di più di quattro mesi prima della comunicazione dell'accettazione, in base a un principio interpretativo di buona fede, non possa essere considerato idoneo a tutelare adeguatamente le aspettative della conduttrice, in considerazione dell'imminente scadenza del contratto in essere, con conseguente necessità per la società di definire con sufficiente anticipo la propria posizione al fine di poter cercare tempestivamente un eventuale nuova sede per l'esercizio dell'attività assicurativa.

L'esistenza di trattative, per quanto ricordato dai testi, nel periodo marzo-aprile 2006, lascia inalterati i termini della condizione creatasi tra le parti nel periodo successivo, cioè quello in cui la conduttrice ha formalizzato la propria proposta, a seguito della quale, per quanto risulta agli atti, nessun fatto decisivo è accaduto fino al momento della accettazione.

La sopravvenuta sfiducia nel raggiungimento di un accordo è inoltre deducibile dalla stipulazione in data 29.6.2006 da parte di [redacted] di un nuovo contratto di locazione con un soggetto terzo.

Si ritiene quindi che non possa considerarsi validamente concluso tra le parti un contratto di locazione successivo a quello di data 1.3.1995.

Non possono quindi essere accolte le domande di [redacted] di pagamento di somme dipendenti dalla dedotta esistenza ed efficacia di tale contratto. Tali domande sono state proposte da [redacted] in entrambi i procedimenti originariamente instaurati; deve essere peraltro rilevata, alla luce dell'orientamento prevalente della giurisprudenza in merito, l'inammissibilità delle medesime nell'ambito del procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte il contratto, a seguito della tempestiva disdetta di data 18.10.2005, cessa di avere efficacia il 28.2.2007.

È del tutto irrilevante, ai fini dell'individuazione di tale data, che la conduttrice abbia liberato i locali in una data precedente e che abbia stipulato il contratto di locazione cui precedentemente si è fatto cenno con un soggetto terzo; si tratta infatti di decisioni unilateralmente assunte da [REDACTED], in assenza di qualunque contraddittorio o accordo con la società locatrice e come tali giuridicamente ininfluenti sul rapporto locatizio originario, che pertanto conserva la sua efficacia sino al 28.2.2007, in presenza di una disdetta ritualmente comunicata e che indica correttamente la data di cessazione del rapporto.

Non vi sono quindi motivi per revocare il decreto ingiuntivo opposto, che concerne il mancato pagamento di canoni e oneri accessori fino a tale data, in assenza della dimostrazione da parte dell'opponente del pagamento delle somme oggetto di contestazione.

[REDACTED] ha inoltre diritto al riconoscimento dell'indennità di avviamento. Si osserva in proposito che:

- i testi hanno confermato il libero accesso ai locali da parte sia degli agenti assicurativi, sia dei clienti, che dovevano unicamente rispettare gli orari di apertura al pubblico affissi all'ingresso dell'agenzia;
- il contratto di locazione cessa a seguito della disdetta comunicata dalla locatrice, non assumendo alcuna rilevanza, come già esposto, l'unilaterale iniziativa della conduttrice di abbandonare i locali in una data precedente; tale iniziativa – che comunque sorge dalla comunicazione della disdetta – non corrisponde a un recesso e non influisce sulla individuazione della data di cessazione del rapporto né sulle cause che l'hanno determinata, tanto che la società rimane obbligata nei confronti della proprietà al versamento di canoni e oneri accessori (come richiesto da quest'ultima) sino alla scadenza del 28.2.2007;
- non vi sono dati sufficienti, a prescindere dalla rilevanza della circostanza in sé considerata, per valutare ogni riflesso dello spostamento dell'attività presso la diversa sede indicata dalle parti.

Il parziale riconoscimento delle ragioni di entrambe le parti giustifica la compensazione delle spese processuali.

PQM

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

- 1) Rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo N. 14629/07 emesso dal Tribunale di Milano il 5.4.2007 nei confronti di [REDACTED]

- 2) Condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di Euro 35.946,00 a titolo di indennità di avviamento; oltre agli interessi legali dal 28.2.2007 al saldo.
- 3) Dichiaro i crediti sopra indicati compensati sino alla reciproca corrispondenza.
- 4) Compensa le spese processuali.

Così deciso in Milano, il 26.5.2010.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
16 GIU. 2010
IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE C2
Dott.ssa ANGELA DAURIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, il 16 GIU. 2010



IL CANCELLIERE