

SENT. N° 11506/11  
REP. N° 9277/11

N. Sent. Cont.

N. 16084/2010 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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

Giacomo Rota, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED], in persona del  
legale rappresentante *pro tempore*

rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED] e [REDACTED] in forza di procura in  
atti ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, [REDACTED]

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED],  
rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] in forza di procura in atti ed elettivamente  
domiciliata presso il suo studio in Milano, Via [REDACTED]

- CONVENUTA -

Oggetto: intimazione di licenza per finita locazione per uso commerciale



Tali argomentazioni difensive di parte convenuta non possono essere accolte: la disdetta, inviata tempestivamente e contenente tutti i requisiti di validità richiesti dalla legge, è da considerarsi senz'altro valida e produttiva di effetti ed ha determinato la iniziale cessazione del rapporto per la data del 30 aprile 2007.

Tuttavia dal materiale probatorio prodotto da parte convenuta risulta dimostrata la circostanza da quest'ultima sostenuta, vale a dire la concretizzazione di un intervenuto accordo tra la parte locatrice e la conduttrice [redacted] [redacted] [redacted], successivo alla citata comunicazione della disdetta.

In particolare, tali accordi emergono chiaramente da ben tre missive, inviate dalla locatrice all'odierna convenuta.

Con la prima, datata 19 giugno 2007, la locatrice, per il tramite della [redacted] [redacted], ha comunicato l'aggiornamento del canone di locazione relativo al contratto oggetto della presente controversia (vedi doc. 4 del fascicolo di parte convenuta).

A tale missiva seguivano la missiva del 24 aprile 2008, con la quale la citata società di gestione immobiliare ha informato la convenuta dell'avvenuta cessione dell'immobile in oggetto al [redacted] [redacted] gestito dalla odierna attrice e la prosecuzione del rapporto di locazione con la società acquirente (vedi doc. 4 bis del fascicolo di parte convenuta), nonché la missiva, inviata dalla stessa attrice e datata 30 ottobre 2008, con la quale la [redacted] ha informato la conduttrice della propria volontà di procedere alla vendita dell'immobile oggetto di causa e della possibilità per quest'ultima di acquistarlo in virtù del diritto di prelazione spettante al conduttore ai sensi dell'art. 38 della L. 392 del 1978 (vedi doc. 16 del fascicolo di parte convenuta).

Risulta evidente che tali comunicazioni, tutte successive alla data del 2 gennaio 2006 (data in cui, come già evidenziato, la locatrice ha provveduto a comunicare alla convenuta formale disdetta), rappresentano una vera e propria revoca alla disdetta e che, quindi, il contratto di locazione stipulato tra le parti di causa si è di

fatto rinnovato per il secondo sessennio con scadenza 30 aprile 2013 giusta il successivo accordo intervenuto.

A prescindere infatti sia dalla dicitura "canoni di locazione" contenuta nelle quietanze di pagamento allegate agli atti di causa che dalla comunicazione della intervenuta cessione del complesso immobiliare dall'██████████ precedente proprietario alla odierna società attrice, non vi è dubbio sul fatto che l'avere l'odierna parte attrice locatrice notiziato, con la lettera del 30 ottobre del 2008, la convenuta conduttrice del fatto di potere avvalersi del diritto di prelazione manifesta l'inequivoca consapevolezza della attuale sussistenza di un rapporto locativo in essere con la convenuta conduttrice, palesandosi sul punto la successiva lettera del 25 novembre del 2008 (vedi il doc. n. 9 del fascicolo di parte attrice) con cui la società attrice ha richiesto il rilascio del bene locato per la precedente data del 30 aprile 2007 del tutto inconferente ed in contrasto con quanto avvenuto in precedenza.

E', quindi, da disattendere la domanda, avanzata da parte attrice, di cessazione degli effetti del contratto per cui è lite alla data del 30 aprile 2007; al contrario da accogliere si palesa la domanda formulata dalla conduttrice ██████████ ██████████ che ha individuato la scadenza del contratto di locazione stipulato dalle parti per la data del 30 aprile 2013.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

#### **P. Q. M.**

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

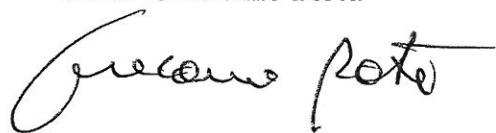
1. Rigetta la domanda di parte attrice avente ad oggetto la cessazione degli effetti del contratto di locazione intercorrente tra le parti di causa per la data del 30 aprile del 2007;

2. In accoglimento della domanda riconvenzionale della convenuta [redacted] [redacted] Pezzoli & C. s.n.c., dichiara la cessazione degli effetti del contratto di locazione intercorrente tra le parti di causa per la data del 30 aprile 2013;
3. Ordina alla convenuta [redacted] di [redacted] [redacted] il rilascio dell'immobile sito in Milano, [redacted] (Galleria Manzoni), [redacted], fissando per l'inizio dell'esecuzione la data del 30 aprile 2013;
4. condanna l'attrice [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] al pagamento, in favore convenuta [redacted] [redacted], delle spese processuali liquidate in Euro 100,00 per spese, Euro 1.060,00 per diritti ed Euro 1.870,00 per onorario di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

Milano, 29 settembre 2011

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, li 30-SET-2011

X USD  
UFFICIO



IL CANCELLIERE

