

SENT. N° 3109/12
REP. N° 3054/12

N. 640/2011 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. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[redacted] ed [redacted] in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] in forza di procura in calce al ricorso ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, [redacted]

- RICORRENTE -

CONTRO

[redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avv. [redacted], [redacted] e [redacted] in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano,

- RESISTENTE -

Oggetto: accertamento della data di scadenza del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Le domande azionate dalla parte ricorrente [redacted] ed [redacted] nei confronti della resistente [redacted] vanno disattese per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

In primo luogo è opportuno effettuare una ricognizione dei fatti posti a base della presente decisione i quali possono essere così riassunti:

- 1) con contratto datato 01.01.1992 la resistente [redacted] ha concesso in locazione ad [redacted] [redacted] le unità immobiliari site in Milano, [redacted], al piano terreno e primo, ad uso esclusivo di uffici (per reperire il contratto vedi il documento n. 1 del fascicolo di parte ricorrente), convenendosi una durata di sei anni rinnovabili con rinuncia espressa della locatrice a denegare la rinnovazione alla prima scadenza (vedi l'articolo 22 del contratto menzionato);
- 2) in data 27.01.05 è deceduta la conduttrice [redacted];
- 3) con lettera del 13.05.05 avente ad oggetto il "*Contratto di locazione tra la [redacted] e la Signora [redacted] per locali nello stabile in Milano, [redacted]*" (vedi il documento n. 3 nel fascicolo di parte ricorrente) la locatrice [redacted] ha precisato alla [redacted] ed [redacted] odierna ricorrente che il contratto in oggetto sarebbe proseguito sino alla sua naturale scadenza ed ha chiesto che le venisse comunicata "*la nuova intestazione per l'emissione della fattura attuale e di quelle future*" ai fini della esatta contabilizzazione dei pagamenti dichiarandosi in attesa di ricevere un riscontro dalla Fondazione in ordine alla successione del contratto;
- 4) con lettera datata 10.06.05 indirizzata al dott. [redacted] (Presidente della Fondazione odierna ricorrente) la locatrice [redacted] ha ribadito di essere "*intenzionata, senza novazione di sorta, alla prosecuzione del rapporto di locazione sino alla naturale scadenza*" con la medesima [redacted] (vedi il documento n. 4 nel fascicolo di parte resistente);

- 5) in data 04.05.06 la [redacted] ha inoltrato a [redacted] lettera raccomandata a/r avente ad oggetto il “contratto di locazione fra la de cuius [redacted] e la [redacted]”, dichiarando che “con la cessazione dell’incarico dell’esecutore testamentario alla data del 31.10.05, i pagamenti inerenti il rapporto di locazione sono stati effettuati direttamente dalla [redacted]” e affermando ulteriormente che “la titolarità del contratto è da intendersi in capo alla scrivente [redacted] quale unica erede designata dalla de cuius [...] vogliate pertanto prendere nota della descritta variazione contrattuale intestando ogni documento alla [redacted] ed [redacted]” (vedi il documento n. 4 nel fascicolo di parte ricorrente);
- 6) con lettera del 30.04.10 avente ad oggetto la “locazione immobili siti in Milano, [redacted]” indirizzata alla resistente [redacted]. la [redacted] ricorrente ha comunicato “formale disdetta del rapporto locatizio in essere” indicando che “nell’incertezza della data effettiva di inizio del rapporto, da individuarsi con la Vs comunicazione del 13.05.05 o, alternativamente, con la ns lettera del 04.05.06, Vogliate ritenere la presente disdetta valevole per entrambe le ipotesi, ovvero per la valutata cessazione del rapporto al 12.05.11 o, alternativamente al 03.05.12” (vedi il documento n. 5 nel fascicolo di parte ricorrente);
- 7) con lettera datata 05.05.10 di risposta alla missiva del 30.04.10 il legale della resistente [redacted] ha replicato alla [redacted] affermando che “la disdetta da Voi comunicata vale per la scadenza contrattuale del 31.12.15” poiché il rapporto di locazione nel quale la [redacted] ricorrente era subentrata aveva avuto inizio in data 01.01.92 (vedi il documento n. 6 nel fascicolo di parte ricorrente).

Così ricostruiti i fatti di causa, le parti del presente giudizio sostengono posizioni interpretative differenti con riferimento all’individuazione della data di scadenza del rapporto locatizio in corso tra le medesime parti di causa.

L’odierna ricorrente [redacted] ed [redacted] ritiene che il rapporto di

locazione tra quest'ultima e la locatrice resistente [redacted], sia iniziato rispettivamente o con il primo scambio di corrispondenza tra le menzionate parti (vedi la lettera del 13.05.05 inviata dalla locatrice alla ricorrente, prodotta nel documento n. 3 del fascicolo di parte ricorrente) o con la missiva del 04.05.06 con cui la ricorrente comunicava di voler proseguire nel rapporto di locazione già cessato (vedi il documento n. 4 del fascicolo di parte ricorrente) non potendo formare oggetto di successione il precedente contratto tra la locatrice [redacted] e la *de cuius* [redacted] stante l'avvenuto decesso di quest'ultima e l'impossibilità di subingresso della [redacted] nella medesima posizione contrattuale della defunta conduttrice [redacted] in [redacted]: in entrambe le ipotesi la disdetta inoltrata dalla [redacted] ricorrente è da ritenersi tempestivamente assunta in quanto inviata alla parte locatrice in tempo utile prima del decorso del necessario preavviso di 12 mesi dalla scadenza del primo sessennio di durata del contratto da individuarsi o nel 13.05.2011 o nel 04.05.2012.

In alternativa la [redacted] ricorrente prospetta un'ulteriore interpretazione, ovvero che il contratto di locazione 01.01.1992 intercorso tra la locatrice [redacted] e la defunta conduttrice [redacted] in [redacted] sia proseguito tra la medesima [redacted] e la resistente [redacted], salvo a scadere per la data del 31.12.2009, atteso che la convenuta locatrice [redacted] si era determinata a far cessare gli effetti del contratto a tale data giusta il contenuto della missiva del 13.05.2005 nella quale la stessa locatrice affermava testualmente che il contratto di locazione con [redacted] in [redacted] "proseguirà sino alla sua naturale scadenza": tale dicitura, a detta della difesa di parte conduttrice, avrebbe manifestato la volontà della locatrice odierna convenuta di considerare risolto il contratto di locazione alla data del 31.12.09.

La predetta missiva integra quindi a parere della [redacted] ricorrente un atto di disdetta del contratto di locazione al 31.12.09 non potendosi ritenere che l'originario contratto si sia tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni con scadenza quindi al 31.12.15.

Tanto premesso, la ██████████ ricorrente ha chiesto in via principale di accertare e dichiarare la corretta data di scadenza del rapporto locatizio intercorrente tra essa e la locatrice ██████████. nonché, in via subordinata, di accertare la scadenza del predetto contratto alla data del 31.12.09 in virtù della disdetta inoltrata dalla locatrice con missiva del 13.05.05 sopra citata.

Parte resistente invece fornisce una diversa lettura dei fatti di causa, sostenendo che la disdetta inviata dalla ██████████ valga per la data del 31.12.15 (e non per il 31.12.09) in quanto le predette parti avevano concordemente pattuito una modificazione soggettiva con riferimento al pregresso contratto intercorso tra ██████████ e ██████████. ██████████ che aveva previsto la sostituzione di quest'ultima con la ██████████ ricorrente.

In particolare la resistente evidenzia che proprio dalle parole della ██████████ ricorrente emerge la conferma di come quest'ultima si sia appalesata quale successore nel contratto di locazione che vedeva *ab origine* quale conduttrice la *de cuius* ██████████ in ██████████: *“la titolarità del contratto è da intendersi in capo alla scrivente ██████████ quale unica erede designata dalla de cuius [...] vogliate pertanto prendere nota della descritta variazione contrattuale intestando ogni documento alla ██████████ ed ██████████”* (vedi la comunicazione datata 4.05.06 nel documento n. 4 del fascicolo di parte ricorrente).

Secondo la tesi della locatrice ██████████. la ██████████ ricorrente è succeduta nell'originario contratto di locazione di cui è causa per avere acconsentito alla prosecuzione dello stesso senza nulla obiettare alla missiva della locatrice datata 10.06.05 nella quale quest'ultima aveva manifestato di essere *“intenzionata, senza novazione di sorta, alla prosecuzione del contratto”* (vedi il documento n. 4 del fascicolo di parte resistente).

Per parte locatrice il contratto di locazione trova quindi la propria scadenza alla data del 31.12.15 avendo la ██████████ ricorrente comunicato disdetta con la missiva datata 30.04.10 (vedi il documento n. 5 nel fascicolo di parte ricorrente) da ritenersi tardivamente assunta con riguardo alla precedente scadenza del 31.12.2009.

Questi i fatti di causa e le rispettive posizioni delle parti, il Giudice ritiene corretta l'impostazione dei fatti palesati dalla difesa di parte resistente [redacted] ed evidenzia che il contratto datato 01.01.92 in realtà non si è risolto al momento del decesso dell'originaria conduttrice ma è proseguito tra le odierne parti di causa per essersi perfezionata una concordata modificazione soggettiva *ex latere conductoris* ed il conseguente subentro nel contratto di locazione della odierna ricorrente [redacted] nella stessa posizione soggettiva della defunta [redacted] in [redacted]: dallo scambio di corrispondenza intercorsa tra le parti del presente giudizio è emerso che le stesse avessero inteso concordare un subentro della [redacted] ricorrente nel contratto originariamente stipulato tra la *de cuius* [redacted] in [redacted] e la locatrice resistente [redacted].

Il subentro della [redacted] nel contratto di locazione originariamente stipulato tra la *de cuius* [redacted] e la locatrice resistente [redacted] è innegabile sulla base di una interpretazione letterale delle missive oggetto di scambio di corrispondenza tra le parti di causa: la resistente locatrice [redacted] ha proceduto alla "variazione" contrattuale proprio in virtù di espressa richiesta in tal senso formulata da parte della [redacted] ricorrente che nella propria missiva del 4.05.06 indirizzata alla locatrice (vedi il documento n. 4 nel fascicolo di parte ricorrente) ha testualmente indicato di essere titolare del contratto di locazione di cui è causa "*quale erede designata dalla de cuius*".

Da disattendere pertanto si palesa la domanda principale della parte ricorrente avente ad oggetto l'asserito accertamento della sussistenza di un contratto di locazione ad uso diverso relativo all'immobile per cui è causa con scadenza alternativamente al 12.05.2011 o al 03.05.2012.

Alle stesse conclusioni si deve pervenire con riferimento alla domanda subordinata della parte ricorrente mirante ad accertare che il predetto contratto sarebbe cessato alla data del 31.12.2009: con la missiva del 13.05.2005 la locatrice non ha assolutamente inteso disdettare il contratto quanto al contrario ribadire la prosecuzione del rapporto in essere con la [redacted] ricorrente sino alla naturale

scadenza, naturale scadenza da individuarsi nella prima scadenza utile del 31.12.2009 in assenza di disdetta inviata da una delle parti contraenti.

La disdetta del 30.04.2010 inviata da parte ricorrente conduttrice si è palesata di conseguenza tardiva con riguardo alla scadenza del 31.12.2009 salvo determinare lo scioglimento del contratto per la successiva data di scadenza del 31.12.2015: sino a tale ultima data il contratto di locazione intercorrente tra le odierne parti di causa dovrà trovare naturale esecuzione.

Le spese di lite 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 le domande di parte ricorrente [redacted] ed [redacted];
2. condanna la parte ricorrente [redacted] ed [redacted] al pagamento delle spese di lite a favore della resistente [redacted], spese che si liquidano in Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari di avvocato, oltre iva e cpa come per legge.

Milano, 14 marzo 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x 050
Milano, li 28 MAR. 2012

IL CANCELLIERE

UFFICIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

