

N. Sent. Cont. 2006
N. 77609/06 R.G.

SENT. n. 1319/08
REP. N. 1078/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico dott. Carmela Gallina
ha pronunciato - ex art.281 sexies c.p.c. - la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa da

[REDACTED]

con l'avv. Wannì Torresani

ricorrenti

contro

[REDACTED]

con l'avv. Raffaella Chiappa Occhini

resistenti

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di intimazione di licenza per finita locazione e contestuale citazione per il giudizio di convalida ritualmente notificato [REDACTED] e [REDACTED] esponevano che il contratto di locazione ad uso deposito della porzione immobiliare sita in Pantigliate via D'Annunzio nr. 36 stipulato in data 26.1.01 dai danti causa [REDACTED] e [REDACTED] con i resistenti sarebbe venuto a scadenza in data 31.12.06 giusta disdetta comunicata con raccomandata del 22.11.05 ai sensi della clausola 1) del contratto.

All'udienza di convalida l'intimato [REDACTED] costituendosi, si è opposto alla convalida sostenendo che il contratto di locazione non poteva ritenersi cessato trattandosi di prima scadenza ed in relazione alla richiesta formulata contestava l'assenza dei presupposti normativi per l'esercizio legittimo della facoltà di diniego di rinnovo da parte dei locatori.

Fee

Previa trasformazione del rito, all'udienza di comparizione si costituiva anche [redacted] il quale svolgeva contestazioni alla narrativa esposta in ricorso di contenuto analogo a quelle introdotte dall'altro conduttore.

Preliminarmente occorre dichiarare la ritualità della costituzione effettuata dal resistente [redacted] il quale ha provveduto a depositare nei termini di rito la propria memoria ex art. 416 c.p.c. svolgendo con essa le domande relative alla fase contenziosa introdotta all'esito della trasformazione del rito. Quanto alla dedotta mancata comparizione e conseguente mancata opposizione dello stesso in sede di convalida, deve rilevarsi come l'unicità del rapporto dedotto in giudizio e la conseguente unicità della pronuncia di declaratoria della finita locazione precludono all'evidenza al giudice di potere adottare - ove il co-conduttore abbia ritualmente svolto la propria opposizione - una decisione parziale dovendo necessariamente disporsi la conversione del rito al fine di deliberare nella fase a cognizione ordinaria i motivi posti a fondamento dell'opposizione.

A ciò deve aggiungersi che nella fattispecie in esame le ragioni di opposizione formulate dall'intimato inerivano al procedimento adottato, ossia, alla possibilità di ricorrere alla procedura sommaria, sì da necessitare - in ogni caso - la trasformazione del rito così precludendo anche la deliberazione relativa alla richiesta ordinanza di convalida.

Ciò posto deve evidenziarsi come il dato controverso attiene all'applicabilità al caso di specie della disciplina vincolistica di cui alla L. 392/78 e, segnatamente, dell'art. 27 sulla durata minima della locazione. Ad avviso dei ricorrenti, essendo il contratto stipulato per uso deposito non troverebbe applicazione il dettato normativo citato, risultando legittima la disdetta intimata alla scadenza del primo sessennio, come previsto alla clausola 1); di contro, i resistenti hanno contestato detta ricostruzione ravvisando nella disdetta loro comunicata un diniego di rinnovo ex art. 29 della legge citata, privo dei requisiti prescritti e, come tale, affetto da nullità.

Ritiene questo giudice che la domanda sia fondata.

Dal contratto in atti si evince che la porzione posta all'interno del capannone contraddistinta con il colore giallo nella planimetria allegata sita al piano terreno nella parte sinistra è stata concessa in locazione "ad uso privato esclusa ogni attività commerciale e di servizi" secondo quanto riportato nelle premesse. Detta destinazione, del resto, risulta conforme a quanto attestato dalla documentazione urbanistica allegata,



(cfr. ddoc. 210 fasc. ricorrenti) ove - appunto - l'immobile risulta destinato ad uso deposito ed inserito nella fascia territoriale di rispetto per vincolo cimiteriale.

Orbene la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Nr. 11701/02) ha stabilito in ripetute decisioni che l'applicabilità della disciplina in esame ad un immobile locato ad uso "deposito" è subordinata alla circostanza che esso risulti collegato funzionalmente ovvero logisticamente ad una delle attività di cui all'art. 27 della legge citata (ad es. laddove all'interno del deposito vengano conservati beni oggetto dell'attività commerciale esercitata dal conduttore).

Nel caso di specie detto collegamento non sussiste non essendosi provato da parte dei resistenti l'esercizio di alcuna attività tra quelle menzionate dal dettato normativo: essi, infatti, si sono limitati ad allegare di svolgere un'attività di carattere artistico - ricreativo quale quella di suonare nei locali in occasione di eventi precisando di utilizzare l'immobile in questione per l'accordo degli strumenti musicali e la registrazione. Trattasi all'evidenza di un'attività che - a prescindere dalle pur legittime censure sollevate dai ricorrenti in ordine al mutamento di destinazione d'uso operato ed alle opere ivi eseguite - non presenta i caratteri dell'imprenditorialità, ovvero, detti caratteri non sono stati oggetto di prova da parte dei resistenti.

Non varrebbero a documentare tale requisito le circostanze articolate quali prove orali attese la genericità ed inconferenza delle stesse.

Consegue, pertanto, la piena legittimità della disdetta intimata dai ricorrenti in base alle previsioni contrattuali e la tempestività della stessa: il contratto di locazione deve, pertanto, intendersi cessato alla data del 31.12.06, con l'obbligo dei resistenti di rilasciare l'immobile libero da persone e cose. Considerato il tempo trascorso dall'introduzione del giudizio stimasi equo fissare quale termine per l'esecuzione il giorno 31.3.08.

I resistenti devono, altresì, essere condannati al pagamento dell'indennità di occupazione dalla scadenza del contratto sino al rilascio nella misura indicata in contratto maggiorata del 50%.

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, sezione XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina in funzione monocratica, definitivamente pronunciando, così decide:



1. accoglie la domanda e , per l'effetto, dichiara cessato il contratto di locazione inter partes alla data del 31.12.06;
2. condanna [redacted] e [redacted] in via solidale a rilasciare l'immobile sito in Pantigliate via D'Annunzio 36 come identificato in narrativa libero da persone e cose;
3. fissa quale termine per l'esecuzione il giorno 31.3.08;
4. condanna i resistenti in via solidale a versare l'indennità di occupazione nella misura indicata in narrativa dalla data di cessazione del contratto sino all'effettivo rilascio;
5. condanna i resistenti in via solidale a rifondere ai ricorrenti le spese di lite liquidate in € 2.900 complessivi di cui € 1.600 per onorari, € 1.100 per diritti ed € 200 per esborsi, oltre al 12,5% su diritti ed onorari ed agli accessori di legge.

Così deciso in Milano, il 31 gennaio 2008

Il Giudice

Dott. Carmela Gillino

