

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Nicola Di Plotti, ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico Ruggero Piccolo, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Luca Matace Raso e Giuliana Grigolon elettivamente domiciliata presso lo studio dei predetti difensori in Milano via Carroccio 7

- RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED] persona dei Consiglieri di Amministrazione [REDACTED] e [REDACTED] rappresentata e difesa dagli Avv.ti Fabio Malcovati, Andrea Grandi e Massimiliano Magistretti elettivamente domiciliata presso lo studio dei predetti difensori in Milano via Bigli 21

RESISTENTE

I procuratori della ricorrente chiedono e concludono:

vedi foglio che segue sub A;

i procuratori della resistente chiedono e concludono:

vedi foglio che segue sub B;

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione di data 18.7.2005 [redacted] esponeva di avere stipulato in qualità di conduttrice un contratto di locazione a uso non abitativo con [redacted] relativamente all'immobile in [redacted]. Alla ricorrente veniva comunicato il trasferimento della proprietà a [redacted], senza che potesse esercitare il diritto di prelazione ex art. 38 L.392/78. Con successiva missiva del 30.5.2005 veniva comunicata anche la modificazione della ragione sociale in [redacted]. La ricorrente dichiarava di esercitare il diritto di riscatto ex art. 39 L.392/78 e concludeva chiedendo l'accertamento dell'avvenuto trasferimento a titolo oneroso dell'immobile da [redacted] a [redacted] oggi [redacted]. L'accertamento che non è stato consentito alla ricorrente di esercitare il proprio diritto di prelazione ex art. 38 L.392/78, l'accertamento del prezzo di trasferimento dell'immobile, la dichiarazione che la [redacted] è diventata ex art. 38 L.392/78 proprietaria dell'immobile.

Si costituiva in giudizio [redacted], rilevando che l'originario locatore era [redacted] poi fusa per incorporazione nella [redacted]. Nel 2004 un'altra società, [redacted] deliberava un aumento di capitale, sottoscritto da [redacted] mediante conferimento di rami d'azienda. Il ramo d'azienda conferito da [redacted] era costituito, tra l'altro, dall'intero stabile di [redacted] nonché dal contratto di locazione stipulato con la ricorrente. Successivamente [redacted] modificava la propria ragione sociale in [redacted]. Sottolineava la decadenza di [redacted] s.n.c. dal diritto di riscatto, non esercitato nei termini di cui all'art. 39 L.392/78. Le missive trasmesse dalla ricorrente inoltre non contenevano una espressa manifestazione di volontà di riscatto ed erano state trasmesse dal patrono dell'attrice privo di procura scritta. La resistente sottolineava anche l'infondatezza della domanda di riscatto, atteso che il conferimento di un immobile locato in società di capitali non integra gli estremi di un trasferimento di capitali a titolo oneroso; il trasferimento comunque, aveva ad oggetto la vendita in blocco dell'intero stabile. Concludeva chiedendo il rigetto delle domande della ricorrente per decadenza e, in subordine, per infondatezza delle stesse.

Con provvedimento del 20.6.2006 veniva disposto il mutamento del rito, trattandosi di materia locatizia, con concessione di termini per il deposito di documenti e memorie integrative, ritualmente depositate dalle parti; con provvedimento riservato depositato il 28.6.2007 il giudice rigettava le istanze istruttorie. All'udienza del 1.4.2008 il giudice, all'esito della discussione, dava lettura del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Sono documentalmente dimostrati:

- la stipula del contratto di locazione originariamente intervenuta tra l' [redacted] e [redacted] nonché gli atti contrattuali sulla base dei quali la proprietà dell'immobile risulta oggi in capo a [redacted];
- le comunicazioni a [redacted] dell'atto di conferimento della proprietà dell'immobile in favore di [redacted] nonché della variazione della sua denominazione sociale in [redacted];
- la missiva del 21.3.2005 con cui vengono chiesti chiarimenti in merito alla mancata comunicazione della cessione della proprietà dell'immobile con riserva di assumere ogni iniziativa a tutela dei diritti della ricorrente;
- la successiva missiva del 3.5.2005 che, analogamente alla precedente, non manifesta in modo formale ed espresso la volontà di esercitare i propri diritti ex artt. 38 e 39 L. 392/78, ma si limita a preannunciare l'assunzione di ogni iniziativa in proposito;
- la notifica dell'atto di citazione a [redacted] in data 24.2.2006, la prima ritualmente effettuata a seguito di altri tentativi che non hanno sortito esito positivo.

La giurisprudenza si è più volte espressa in tema di esercizio del diritto di riscatto, ritenendo che tale istituto, come previsto dall'art. 39 L.392/78, si eserciti per il tramite di una dichiarazione unilaterale recettizia di carattere negoziale (Cass. 3.4.1993 n. 4039, Cass. 27.9.2006 n. 20948). Tale dichiarazione può essere effettuata, come nel caso di specie, anche con l'atto di citazione diretto a far valere il diritto di riscatto.

Il conduttore può manifestare la sua volontà di riscatto dell'immobile con qualsiasi atto scritto purché, trattandosi di atto recettizio, esso sia ricevuto dal compratore entro il termine di sei mesi dalla trascrizione della compravendita, atteso che l'effetto preclusivo del diritto di riscatto prodotto dal decorso del termine di decadenza prescinde da ogni considerazione in ordine ai motivi che abbiano, eventualmente, impedito al conduttore di evitare la decadenza stessa. In particolare la circostanza che la dichiarazione di riscatto possa essere effettuata anche con l'atto introduttivo del giudizio diretto a far valere il relativo diritto non esclude che, anche in tal caso, sia necessaria l'osservanza dell'onere di comunicare alla controparte la dichiarazione entro il termine predetto. Ne consegue che tale atto introduttivo è idoneo a impedire la decadenza solo se sia portato a conoscenza del retrattato entro il termine di legge. L'effetto preclusivo del diritto di riscatto non può essere escluso, pertanto, neppure quando il ritardo sia addebitabile al comportamento fraudolento del proprietario o del compratore (Cass. 3.4.1993 n. 4039, Cass. 8.11.2007 n. 23301). Non possono in alcun modo rilevare, pertanto, le difficoltà incontrate in sede di notifica dell'atto introduttivo del giudizio, indipendentemente da ogni valutazione in merito alle relative cause.

Non assume rilevanza, ai fini della tempestività della dichiarazione di riscatto, il provvedimento emesso dal giudice in data 6.2.2006, atteso che lo stesso è idoneo esclusivamente a consentire la costituzione di un corretto rapporto processuale, ma non spiega alcun effetto sul piano sostanziale. Non interferisce con l'oggetto del presente procedimento la sentenza della Corte Costituzionale richiamata dalla ricorrente, non riferendosi la stessa ad atti a contenuto negoziale.

Nel caso di cui si discute in questa sede la ricorrente ha esercitato il diritto di recesso solo in sede di atto di citazione; la sua notifica, per le considerazioni che precedono, può considerarsi effettuata, ai fini della valutazione sulla tempestività dell'esercizio del diritto di riscatto, solo in data 24.2.2006, pertanto tardivamente rispetto ai termini stabiliti dall'art. 39 L.392/78 e alla trascrizione di data 20.1.2005 presso la competente Conservatoria dell'atto di compravendita.

Ne deriva che le domande della ricorrente non possono essere accolte; gli ulteriori profili giuridici affrontati dalle parti restano assorbiti dalle considerazioni esposte.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P. Q. M.

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

- 1) Rigetta le domande della ricorrente.
- 2) Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese processuali in favore della resistente, liquidate in Euro 25,00 per spese, Euro 1129,00 per diritti, Euro 6500,00 per onorari per quanto concerne ciascuna delle parti costituite oltre rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 1.4.2008.

