

Con atto di intimazione di licenza per finita locazione e contestuale citazione per il giudizio di convalida notificato alla controparte il 30/1/04, l'intimante esponeva che la società [REDACTED] aveva concesso in locazione alla convenuta l'immobile sito in [REDACTED] via [REDACTED] ad uso di negozio, con decorrenza 1/7/98 e prima scadenza 30/6/04, che in data 19/7/2000 la locatrice aveva ceduto il contratto di locazione in oggetto all'attrice la quale, con lettera raccomandata del 29/5/03, aveva comunicato alla conduttrice l'intenzione di non rinnovare il contratto alla prima scadenza, specificando le ragioni del diniego;

chiedeva, quindi, la convalida dell'intimata licenza ai sensi dell'art. 29 L. 392/78 (lettere b) e c).

All'udienza di convalida si costituiva l'intimata che si opponeva alla convalida contestando la sussistenza dei presupposti per il legittimo esercizio del diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza.

Quindi, non concessa ordinanza di rilascio in quanto, trattandosi di diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza, non si può ricorrere allo speciale procedimento di licenza per finita locazione, la causa proseguiva, previa trasformazione del rito, in cognizione ordinaria nelle forme del rito locatizio.

All'udienza di comparizione delle parti e discussione venivano sentite le parti personalmente comparse ed esperito il tentativo di conciliazione che dava esito negativo.

Quindi, ritenuta la causa matura per la decisione senza assunzione di mezzi istruttori, all'odierna udienza,

GH

all'esito della discussione, il giudice emetteva sentenza del cui dispositivo dava lettura.

Motivi della decisione

Il giudice osserva.

Con lettera raccomandata ricevuta dalla convenuta il 5/6/03 la ricorrente comunicava alla conduttrice la disdetta anticipata dal contratto di locazione in essere tra le parti per la data del 30/6/04, " dovendo procedere ai lavori di ristrutturazione ed avendo necessità ad incorporare l'area immobiliare oggetto di locazione " (cfr. doc. n.3 attrice).

Innanzitutto, si ritiene sussista in capo all'attrice la legittimazione ad agire poiché, nell'ambito di un contratto di cessione di ramo di azienda tra la originaria locatrice e la odierna attrice, le è stato trasferito il contratto di locazione in parola, mentre il divieto di cessione del contratto o di sublocazione pattuito nel contratto di locazione tra la originaria locatrice e la convenuta si riferisce al solo conduttore.

La convenuta contesta la genericità della motivazione adottata per il diniego di rinnovo alla prima scadenza che comporterebbe la nullità della disdetta, nonché la mancanza in capo alla locatrice delle concessioni amministrative per procedere ai lavori di ristrutturazione che, come emerge dalla disdetta, la locatrice intende effettuare e che, quindi, costituirebbero una delle motivazioni del diniego di rinnovo.

Ora, nei termini così posti, non si ritengono fondate le doglianze della convenuta.

Invero, è pur vero che il locatore nella comunicazione di diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima

scadenza non può limitarsi ad un generico riferimento all'intenzione di intraprendere una delle attività rientranti nell'art. 29 L. 392/78, dovendo precisare quale attività in concreto intenda svolgere nell'immobile, ma, nel caso di specie, il locatore già svolge nello stesso stabile e in locali attigui a quelli del conduttore attività alberghiera e ciò, proprio per tale contiguità è noto alla conduttrice, pertanto l'intenzione manifestata dalla locatrice di incorporare i locali oggetto della locazione si riferisce, in modo chiaro ed inequivocabile, alla intenzione di accorparli a quelli in cui già la ricorrente svolge l'attività alberghiera, come d'altronde dalla stessa conduttrice riconosciuto (cfr. pagg. 4 e 5 comparsa di costituzione).

Quanto al secondo rilievo, si osserva che la motivazione principale per la quale la locatrice ha inviato la disdetta consiste nell'intenzione di accorpare i locali condotti in locazione dalla convenuta a quelli in cui già viene esercitata l'attività alberghiera dell'attrice e, quindi, di adibire anch'essi alla medesima attività, mentre la circostanza che tali locali abbiano bisogno di interventi edilizi per assicurare tale destinazione assume una connotazione solo accessoria e strumentale, che non richiede il possesso della concessione edilizia quale condizione necessaria dell'azione di rilascio, ma che, tuttavia, viene in evidenza sotto un altro profilo come appresso si dirà.

Il giudice ritiene, infatti, che il diniego di rinnovo alla prima scadenza esercitato dalla locatrice sia illegittimo sotto un diverso aspetto e cioè quello della serietà e realizzabilità della manifestata intenzione.

Invero, come sopra evidenziato, l'attrice manifesta la necessità di accorpere i locali condotti in locazione dalla convenuta all'attività alberghiera già in essere, nonché quella di procedere alla ristrutturazione dei medesimi locali al fine di poterli adibire all'attività indicata;

ora, la ricorrente non precisa in che modo l'immobile condotto in locazione dalla resistente verrebbe utilizzato, in che cosa consiste l'ampliamento sia con riferimento alla concreta attività svolta sia in relazione ai locali già adibiti ad attività alberghiera;

al riguardo, il progetto prodotto in atti non è esauriente poiché non chiarisce affatto quale sia la attuale disposizione e destinazione dei locali adibiti dall'attrice alla attività alberghiera, né quali sarebbero le modifiche che si intendono apportare (la richiesta testimonianza dell'architetto non ovvierebbe a tale carenza poiché i capitoli di prova sono del tutto generici);

non viene neppure precisato quali sarebbero i vantaggi che l'attrice trarrebbe dall'incorporazione, tenuto anche conto che l'immobile condotto in locazione dalla convenuta è costituito da un unico vano, più accessori, e, quindi, presumibilmente, di dimensione contenute.

Le svolte considerazioni non consentono di ritenere che sussistano i requisiti della serietà e realizzabilità dell'intenzione manifestata dall'attrice, con la conseguenza che il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza non può considerarsi legittimo e le domande devono essere rigettate.

gl

Si ritiene, in considerazione delle motivazioni della
decisione, di compensare tra le parti le spese di giudizio.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra domanda e
eccezione disattesa

rigetta

le domande della ricorrente

compensa

tra le parti le spese di giudizio

Milano, 14 aprile 2004

Il Giudice

