

N. 17314/05 R.G.

SENT. 7937/06
REF. N. 5989/05

REPUBLICA 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]
rappresentati e difesi dagli Avv. [redacted]
elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. [redacted]

- RICORRENTI -

CONTRO

[redacted]
rappresentata e difesa dagli Avv. [redacted]
elettivamente domiciliati [redacted] presso i suddetti difensori

RESISTENTI -

CONCLUSIONI

Il procuratore dei ricorrenti chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A;
il procuratore dei resistenti chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

Q

1

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I ricorrenti [redacted] intimavano lo sfratto per finita locazione ad [redacted] citandoli contestualmente per l'udienza dell'8.9.04 in relazione alla richiesta di convalida dello sfratto e alla fissazione della data per il rilascio dell'immobile locato ad uso non abitativo in [redacted]

Alla sopra indicata udienza si costituiva l' [redacted] depositando comparsa di costituzione, contestando la scadenza contrattuale indicata dall'intimante, evidenziando l'applicabilità dell'art. 71 L. 392/78 nonché l'inapplicabilità degli artt. 67 L. 392/78 e 15 bis comma 1 L. 94/82. Eccepiva inoltre la non operatività della disdetta riferendosi sia a quella trasmessa con raccomandata senza ricevuta di ritorno, sia a quale effettuata mediante telegramma; sottolineava inoltre come anche successivamente alla trasmissione della disdetta, a prescindere da ogni valutazione in merito alla sua efficacia e validità, i locatori avessero continuato a ricevere i pagamenti dei canoni, successivamente alle scadenze considerate da loro stessi come definitive per il rapporto di locazione, con ciò implicitamente rinunciando alla disdetta già dichiarata. Chiedevano inoltre il riconoscimento del diritto dell'intimato, in ogni caso, all'indennità di avviamento ex art. 34 L. 392/78.

In considerazione della formale opposizione alla convalida, il Giudice in data 9.6.2005 disponeva il mutamento del rito e ordinava il rilascio dell'immobile fissando per l'esecuzione la data del 10.12.2005.

I ricorrenti, in sede di memoria integrativa, contestate le asserzioni di controparte in merito alla configurazione giuridica del rapporto dagli stessi proposta, sostenevano l'applicabilità dell'art. 67 L. 392/78 e dell'art. 15 bis L. 94/82, con conseguente individuazione del termine di fine rapporto al 29.3.2004. Ribadivano la legittimità ed efficacia della disdetta comunicata sia con telegramma che con lettera raccomandata e negavano il diritto all'indennità di avviamento commerciale in capo al conduttore, non essendo stata fornita la prova richiesta dall'art. 34 L. 392/78 del contatto dell'ufficio con il pubblico.

I resistenti ribadivano le proprie posizioni rispetto a tutti gli aspetti già considerati, così come esplicitate all'udienza del 17.1.2006, sostenendo che la data di cessazione del rapporto dovesse individuarsi nel 29.3.2008 per i motivi già esposti, ribadendo il diritto all'indennità di avviamento.

Il Giudice, avendo ritenuto che la causa fosse matura per la decisione, all'esito della discussione all'udienza del 29.6.2006 ha dato lettura del dispositivo.

Q

MOTIVI DELLA DECISIONE

È pacifico e documentalmente provato che il contratto di locazione ad uso non abitativo relativo all'unità immobiliare in [redacted] originariamente stipulato tra [redacted] e [redacted] intercorre attualmente tra gli eredi di [redacted], successivo acquirente dell'immobile ([redacted] e [redacted]

Il tema di cui si discute è essenzialmente normativo e la causa può essere decisa pertanto documentalmente.

In proposito si osserva che:

- il contratto è stato originariamente stipulato in data 29.3.73 tra Immobiliare [redacted] e la [redacted] con decorrenza dalla stessa data;
- a tali parti altre sono legittimamente succedute sino a giungere alla attuale configurazione del rapporto;
- il contratto rientra nella previsione normativa di cui all'art. 67 L. 392/78, atteso che, per pacifica giurisprudenza, l'attività assicurativa rientra tra quelle richiamate dell'art. 27 L. 392/78;
- il contratto era certamente in essere al momento dell'entrata in vigore della L. 392/78;
- esso era già stato oggetto di proroghe ai sensi della legislazione vigente al momento dell'entrata in vigore della suddetta legge, tra le quali quella di cui al D.L. 24.6.1978, n. 298, convertito nella L. 28.7.1978 n. 395, che concerne i rapporti in corso al momento dell'entrata in vigore della L. 392/78 come quello in relazione al quale qui si procede;
- la L. 392/78, disciplinando in via transitoria il passaggio dalla vecchia alla nuova normativa in materia di locazioni, per quanto concerne quelle ad uso non abitativo, ha distinto i contratti già soggetti a proroga, disciplinandoli con l'art. 67, dagli altri, regolati dall'art. 71. Successivamente l'art. 15 bis L. 25.3.1982, n.94 ha ulteriormente prorogato di due anni le scadenze dei contratti di locazione ad uso non abitativo limitatamente per quelli già soggetti a proroga, nulla dicendo per gli altri, ai quali si applica quindi la disciplina ex art. 71 L. 392/78. Tale disciplina di proroga (già analizzata in senso favorevole anche dalla Corte Costituzionale) ha ad oggetto il rapporto locativo

in sé, non i termini per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio; il dato normativo letterale e l'interpretazione fornita da dottrina e giurisprudenza sono univoche e non consentono diverse interpretazioni; la circostanza che molti altri interventi del legislatore abbiano inciso sulla disciplina dell'esecuzione dei rilasci non ha alcun rilievo rispetto all'interpretazione del dato testuale della disposizione qui considerata.

Ne discende in via logica la determinazione della durata:

- il contratto è stipulato e decorre dal 29.3.1973;
- si è tacitamente rinnovato annualmente;
- l'ultima scadenza precedente l'entrata in vigore della L. 392/78 è quella del 29.3.78, la prima successiva è il 29.3.79;
- da tale data decorre il termine di cinque anni ex art. 67 commi 1, 2 lett. B) L. 392/78 (trattandosi di contratto stipulato in data 29.3.73), con conseguente scadenza il 29.3.1984;
- ai sensi dell'art. 15 bis L. 94/82 l'ulteriore scadenza è al 29.3.86;
- seguono, ai sensi dell'art. 27 L. 392/78, le tacite rinnovazioni di sei anni (29.3.1992, 29.3.1998, 29.3.2004).

La disdetta è atto, per costante giurisprudenza, recettizio a forma libera; nel caso di specie essa è stata emanata in data 29.3.2001 e ricevuta dall'intimato in data 30.3.01, come riconosciuto dallo stesso. Si osserva in proposito che, da un lato, il contratto non impone necessariamente la spedizione con lettera raccomandata – peraltro inviata –, dall'altro, una eventuale disposizione pattizia in tal senso non potrebbe fondare una forma convenzionale ad substantiam e non osterebbe, quindi, alla ricezione dell'atto e alla sua conseguente conoscenza da parte del destinatario sulla base di atti equipollenti (Cass. 13.5.89, n.2211).

La disdetta stessa aveva ad oggetto la scadenza indicata per il 29.3.2002; indipendentemente da tale indicazione l'atto deve ritenersi tempestivo quanto meno rispetto alla data del 29.3.2004, individuata in sede giudiziale per la scadenza del contratto.

La inequivoca manifestazione di volontà del locatore di pervenire al rilascio dell'immobile alla data di scadenza del contratto di locazione rende irrilevante l'accettazione del pagamento dei canoni nel frattempo in scadenza, permanendo l'interesse del locatore all'ottenimento del corrispettivo fino al momento dell'effettivo rilascio, in assenza di qualsiasi chiara manifestazione di volontà dello stesso

ricorrente tesa a prorogare ulteriormente la durata del rapporto; né rileva in proposito la missiva di data 23.3.2004 (comunque precedente la data di scadenza del contratto) a fronte di antecedenti manifestazioni di volontà tese a ottenere la cessazione del rapporto di locazione e della di poco successiva intimazione di sfratto per finita locazione.

Non si ritiene inoltre di dover riconoscere al conduttore il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento. Tale indennità spetta all'impresa assicuratrice che svolga attività che comporti il contatto diretto con il pubblico. La sola circostanza – pacifica nel caso di specie – che si tratti di agenzia assicurativa non è sufficiente, dovendosi fornire la prova che l'attività sia strutturata in modo da basarsi principalmente sul diretto accesso dei consumatori (Cass. 20.8.1990, n.8496, Cass. 4.11.1993, n.10885). Tale prova ulteriore non è stata fornita.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € [redacted] di cui € [redacted] per diritti, € [redacted] per spese, € [redacted] per onorari; oltre al rimborso forfettario nella misura del 12,5% delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

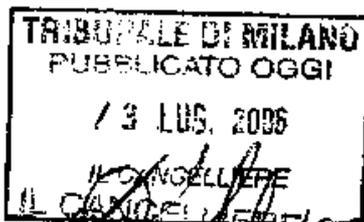
P. Q. M.

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

- 1) Accerta e dichiara la cessazione del contratto di locazione al 29.3.2004;
- 2) Dichiara la cessazione della materia del contendere con riferimento alla domanda di rilascio dell'immobile;
- 3) Rigetta la domanda di declaratoria dell'obbligo del locatore di corrispondere l'indennità di avviamento;
- 4) Condanna [redacted] alla rifusione delle spese del giudizio, liquidate in € [redacted] di cui € [redacted] per diritti, € [redacted] per spese, € [redacted] per onorari; oltre al rimborso forfettario nella misura del 12,5% delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano il 29.6.2006.



Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti