

N. 7405/05 R.G.

SENTENZA 8719/05
REP. N° 6481/05

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 iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa

DA

[redacted] in persona dell'Amministratore Unico [redacted] con l'Avv. [redacted]

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] presso l'Avv. [redacted] che la
rappresenta e assiste

RICORRENTE

CONTRO

[redacted] in persona del presidente C.d.A. - legale rappresentante pro tempore [redacted]

[redacted] con gli [redacted]
elettivamente domiciliata in [redacted] presso gli Avv. [redacted]
[redacted] che la rappresentano e assistono

-RESISTENTE-

CONCLUSIONI:

Il procuratore del ricorrente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A;

il procuratore del resistente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

[redacted]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione di data 10.1.2005 la [REDACTED] descritti gli immobili in [REDACTED] via [REDACTED], dichiarava essere conduttrice dell'immobile di cui al civico [REDACTED], adibito sia ad attività di vendita al pubblico di articoli per arti marziali, sia di magazzino per il rifornimento del negozio.

Sul cortile interno al predetto numero civico si affacciano anche gli uffici della società, che si occupano dell'acquisto delle merci e della gestione di tutta l'attività amministrativa; essi sono situati al piano terra del civico [REDACTED].

Precisava poi che la [REDACTED] proprietaria di tutti gli immobili sopra indicati, in data 27.7.2004 li alienava alla [REDACTED].

Lamentava che la società alienante non aveva consentito alla [REDACTED] di esercitare il suo diritto di riscatto ai sensi dell'art. 38 L. 392/78.

Dichiarava pertanto formalmente di esercitare il suo diritto al riscatto ex art. 39 L. 392/78 sull'immobile condotto in locazione, offrendo di pagare il prezzo pertinente. Chiedeva inoltre di determinare a mezzo CTU gli esatti dati identificativi della porzione immobiliare condotta e l'accertamento con conseguente dichiarazione del proprio diritto di prelazione e di riscatto sulle porzioni oggetto del contratto di locazione.

Chiedeva inoltre in via subordinata, qualora non venisse ritenuto esistente il diritto di riscatto sull'intero complesso immobiliare, di effettuare i medesimi accertamenti e ottenere i medesimi provvedimenti sull'unità immobiliare di cui al civico [REDACTED].

Costituitasi regolarmente in giudizio, la [REDACTED] chiedeva il rigetto delle domande della ricorrente, evidenziando la non coincidenza tra bene locato e bene di cui si pretende il diritto al riscatto, avendo la [REDACTED] acquistato più unità immobiliari, solo parzialmente coincidenti con quelle oggetto della pretesa avversaria.

Sottolineava come nel caso di specie dovesse ravvisarsi l'ipotesi della vendita in blocco, con conseguente insussistenza di alcun diritto di prelazione e riscatto da parte del conduttore, posto che il contratto di compravendita era unico, con previsione di un prezzo unitario per tutto il complesso immobiliare che, a sua volta, pur costituito da edifici differenti, doveva considerarsi unico sotto i profili funzionale e strutturale. Ne specificava poi i motivi (unico androne di ingresso dei civici [REDACTED] stesso fronte strada, cortile comune, pregresse cessioni comuni, trattamento unitario nel contratto di locazione rilevante in questo procedimento).

Aggiungeva inoltre che l'attività di vendita impegnava una parte minima del complesso immobiliare locato, con conseguente inapplicabilità dell'art. 35 L. 392/78.

Concludeva pertanto chiedendo il rigetto di tutte le domande avversarie.

A seguito del mutamento del rito disposto dal Giudice, le parti depositavano le proprie memorie integrative.

Il ricorrente negava la configurabilità sia della vendita in blocco che della vendita cumulativa; evidenziava che gli immobili oggetto della compravendita devono ritenersi del tutto distinti tra loro, non esistendo vincoli né strutturali né funzionali tra essi.

Sosteneva inoltre che vi era una superficie per la vendita al pubblico e una superficie destinata a magazzino; quest'ultima era direttamente funzionale alla vendita al pubblico e la sua metratura, peraltro diversa da quella indicata dalla resistente, si spiegava per la particolare natura dell'attività commerciale esercitata e per la conseguente necessità di accogliere merci con riferimento a ordini molto consistenti. L'attività degli uffici, inoltre, era ugualmente funzionale alla finale attività di vendita al pubblico. Negava infine l'esistenza di attività produttive, se non per una parte del tutto irrilevante.

La società resistente ribadiva che, quanto meno con riferimento ai civici [REDACTED] doveva considerarsi sussistente la vendita di un blocco da considerarsi unico, sottolineava come non vi fosse la prova della prevalenza dell'attività di vendita diretta al pubblico al minuto, ribadendo le proprie conclusioni.

All'udienza del 10.1.2006 il Giudice esperiva inutilmente il tentativo di conciliazione; ritenuta poi in sede di riserva la causa matura per decisione rinviava la causa per la discussione, poi avvenuta in data 4.7.2006. All'esito della stessa veniva data lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Non si ritiene fondato il ricorso.

Si ritiene di dovere preliminarmente analizzare i profili attinenti la vendita al pubblico.

L'art. 41 L. 392/78 esclude l'applicabilità degli artt. 38 e 39 della stessa legge ai rapporti di locazione di cui all'art. 35, cioè, per la parte che qui interessa, quelli relativi a immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

La giurisprudenza è concorde nel ritenere che l'onere della prova che l'attività comporti il contatto diretto con il pubblico incombe sul conduttore che chiede il riconoscimento del proprio diritto alla prelazione e al riscatto (tra le altre Cass. Civ. Sez. III 11.1.1991, n.195, 7.5.1996, n.4239).

Allo stesso modo è il conduttore a dover dimostrare che l'attività di vendita con contatto diretto con il pubblico, nel caso in cui più siano le attività svolte nei locali concessi in locazione, è quella prevalente.

In proposito il primo dato documentale a disposizione è la previsione contenuta nel contratto di locazione; in esso è espressamente stabilito che i locali (unitariamente considerati all'interno di un unico

rap
usc
al
c

rapporto contrattuale) in [redacted] avrebbero dovuto essere destinati ad uso magazzino - deposito - uffici e vendita al dettaglio; da tale dato testuale non è possibile evincere alcuna prevalenza di una destinazione rispetto alle altre.

Incidentalmente si osserva che la destinazione unitaria contenuta nell'accordo contrattuale non consentirebbe in ogni caso l'eventuale esercizio del diritto di prelazione e di riscatto solo per una parte della struttura locata, in relazione solo ad una parte delle attività previste nel contratto.

Il ricorrente evidenzia che la particolare natura dell'attività esercitata comporta la necessità di consistenti acquisti dall'Asia, con la conseguente necessità di stoccaggio in magazzino di ingenti quantitativi di merce, poi venduta in un lungo arco di tempo.

Non fornisce però la prova che l'attività di deposito delle merci sia esclusivamente destinata alla successiva vendita al dettaglio in quei locali, né che i vari uffici - collocati in immobile distinto - siano utilizzati esclusivamente o prevalentemente per l'amministrazione della vendita al dettaglio.

L'oggetto sociale della [redacted] (la cui sede è unicamente quella in [redacted]) come risultante dalla visura camerale, contempla una serie di attività che solo in piccola parte si risolvono nella vendita al minuto; molte altre sono le attività elencate (tra le quali produzione, vendita per corrispondenza, consulenza tecnica, procacciamento d'affari, organizzazione di manifestazioni ed eventi) che nulla hanno a che vedere con la vendita al dettaglio e che possono trovare idonea collocazione all'interno degli uffici e degli altri locali oggetto del contratto di locazione. [redacted]

Anche se, comunque, si volesse prescindere da tale considerazione e ritenere provata la circostanza, ne deriverebbe come logica conseguenza che il deposito assume una funzione di stoccaggio, cioè di mantenimento delle merci nel tempo, quanto meno di pari importanza, se non prevalente, rispetto all'attività di vendita al dettaglio; la circostanza che la prima attività sia funzionale alla seconda non esclude il rilievo che le stesse descrizioni fornite dal ricorrente garantiscono all'attività di deposito.

Nulla sul punto avrebbero potuto aggiungere i capitoli di prova - peraltro di natura essenzialmente valutativa - destinati a dimostrare l'esistenza di una fiorente attività di vendita al dettaglio, che da sola non è sufficiente a dimostrare la fondatezza della pretesa della ricorrente.

Nulla aggiungono a supporto della pretesa della ricorrente i documenti prodotti in merito all'importazione dei prodotti poi oggetto, secondo la prospettazione di parte, della vendita al dettaglio, non risultando poi l'effettiva destinazione della merce, in tutto o in parte, alla vendita al dettaglio né quale sia l'incidenza di tale attività rispetto all'oggetto sociale complessivo della [redacted]

Non contribuisce a chiarire l'aspetto qui considerato l'oggetto dell'autorizzazione comunale di data 23.2.1998, concernente non solo prodotti per lo sport e il tempo libero, ma anche altri rientranti in tabelle merceologiche del tutto eterogenee a quelle evidenziate in corso di causa.

La giurisprudenza ha più volte stabilito, in proposito, il principio che, qualora solo una parte dell'immobile locato sia adibito ad attività aventi le caratteristiche richieste per l'applicabilità degli artt. 38 e 39 L. 392/78, i diritti di prelazione e riscatto non sussistono qualora tale uso non sia prevalente in relazione all'intero immobile locato (Cass. Civ. 18.7.2000, n. 9454, Cass. Civ. 7.3.1995 n. 2614).

Le considerazioni sopra esposte rendono superflua ogni valutazione in ordine agli altri aspetti dedotti dalle parti.

La complessità della causa e la sua particolare natura rendono opportuna la compensazione delle spese.

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) Dichiara compensate le spese.

Così deciso in Milano, il 4.7.2006.

Sentenza esecutiva.

IL GIUDICE
Dott. Nicola Di Plotti

