

SENTENZA 13092/05  
REP. N. 9934/05

N. 79369-2005

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico dott.ssa Beatrice Secchi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dall'avv. Dario Mezzena con delega a margine del ricorso

CONTRO

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dall'avv. Gerolamo Castellucci e Maria Teresa Castellucci con delega a margine della comparsa di costituzione

MOTIVAZIONE

[REDACTED] proprietaria dell'immobile sito [REDACTED] ha acquistato questo immobile nel 2001 da Inpdai.

Al piano terreno di questo immobile è collocata una unità immobiliare locata in data 1 novembre 2000 da [REDACTED] a [REDACTED]

In data 20 novembre 2000 [REDACTED] ha reso noto ad Inpdai di avere ceduto il ramo d'azienda alla società [REDACTED], con conseguente subentro di quest'ultima nel contratto di locazione.

L'unità immobiliare è dunque attualmente condotta in locazione da [REDACTED] che ne usufruisce ad uso vendita all'ingrosso ed al dettaglio di articoli di abbigliamento.

(3)

Con missiva inviata in data 19 ottobre 2005, ricevuta da [redacted] in data 21 ottobre 2001, Viris ha tempestivamente comunicato alla conduttrice diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza ed ha motivato questa decisione ai sensi dell'art. 29 legge n. 392/1978 con la necessità di adibire l'immobile locato a propria agenzia per l'esercizio dell'attività di acquisto, vendita, permuta, costruzione e gestione di beni immobili.

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. Viris s.p.a. ha chiesto di volere accertare e dichiarare la scadenza del contratto di locazione stipulato con [redacted] alla data del 1 novembre 2006 e di condannare [redacted] al rilascio dell'immobile.

Eclisse s.p.a. si è costituita ed ha chiesto di volere rigettare tutte le domande del ricorrente e di accertare la avvenuta rinnovazione del contratto di locazione.

In particolare [redacted] ha dedotto che la norma di cui all'art. 29 L. 392/1978 non può ritenersi applicabile ad una società di capitali in quanto la società non potrebbe esercitare una "attività in proprio" all'interno dei locali dei quali chiede la liberazione.

Questo Giudice ritiene che il diritto di diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza ex art. 29 legge 392/1978 possa essere esercitato anche dalle persone giuridiche.

Questo principio è già stato affermato dalla Corte di Cassazione in una pronuncia nella quale è stato affrontato il problema dell'interpretazione dell'art. 59 L. 392/1978 il cui tenore è del tutto analogo a quello dell'art. 29 della stessa legge. Il caso sottoposto all'esame della Corte riguardava un caso del tutto simile a quello oggetto del presente del procedimento: si trattava infatti di stabilire la legittimità del diritto di recesso esercitato ex art. 59 non da una persona fisica ma da una società per azioni. La Corte di cassazione ha affermato che "deve ritenersi

pienamente ammissibile da parte di persona giuridica far valere in giudizio la propria necessità per ottenere in restituzione un immobile locato con contratto sottoposto a regime di proroga legale (...). Ritiene la Corte che il diritto di recesso dal contratto di locazione di immobile adibito ad uso abitativo o commerciale possa essere fatto valere anche da una società non solo per quanto è previsto dall'art. 59 n. 2 (...) ma anche nel caso in cui il locatore, persona giuridica, abbia la necessità di disporre dell'immobile locato in relazione all'esercizio delle sue finalità istituzionali (V. Corte Cass. sentenza n. 9159/1990).

Questo Giudice ritiene di condividere l'orientamento espresso dalla Suprema Corte. Non si rinvengono infatti motivi logici in basi ai quali il legislatore avrebbe dovuto riconoscere il diritto di diniego di rinnovo alla prima scadenza alle persone fisiche e non anche alle persone giuridiche in presenza, ovviamente, di tutti gli altri requisiti richiesti dalla norma.

Deve dunque affermarsi che anche una società di capitali può esercitare il diritto di diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza nell'ipotesi in cui intenda adibire l'immobile "all'esercizio in proprio di una delle attività di cui all'art. 27".

Neppure può condividersi l'argomentazione dell'intimata secondo la quale il richiamo della norma di cui all'art. 29 "al coniuge e ai parenti entro il secondo grado in linea retta" sarebbe tale da escludere la possibilità per la persona giuridica di esercitare il diritto previsto dalla norma. Ed infatti in questa sua parte la norma ha la funzione di estendere per la persona fisica la possibilità di esercitare il diritto ex art 29 anche nell'ipotesi in cui l'attività debba esercitata non dal locatore personalmente ma dal coniuge o da parenti. Da questa estensione, applicabile ovviamente solo alle persone fisiche, non può però dedursi che il

locatore persona giuridica non possa esercitare la facoltà di diniego di rinnovo ex art. 29 sulla base della prima parte della norma e cioè ove voglia esercitare in proprio una delle attività ex art. 27 nell'immobile locato.

(v. anche Cass. N. 9954/1997 e n. 5802/1997 con le quali la Cassazione ha ritenuto la legittimità dell'esercizio del diritto di diniego di rinnovo alla prima scadenza anche ove il locatore, società di persone, affermi di volere destinare l'immobile all'esercizio di una attività da parte non della società stessa ma di uno dei soci a condizione che l'attività rientri tra una di quelle elencate nell'oggetto sociale).

In ordine alla serietà dell'intento di [redacted] ed alla realizzabilità tecnica e giuridica dello stesso si osserva che la società ricorrente ha comunicato di volere destinare l'immobile locato a propria agenzia per l'esercizio dell'attività di acquisto, vendita, permuta, costruzione e gestione di beni immobili: trattasi di attività rientrante nell'oggetto sociale di [redacted] (v. statuto della società, doc. 4 ricorrente).

Si osserva inoltre che è pacifico che l'immobile in esame è sito al piano terra, ha una superficie di 64 mq al piano terra e di 55 mq al piano interrato, ha una vetrina su strada, nello stesso è attualmente esercitata una attività commerciale di vendita di articoli di abbigliamento. Si tratta all'evidenza di unità immobiliare adeguata anche all'esercizio dell'attività imprenditoriale propria di [redacted]

Deve dunque ritenersi adeguatamente dimostrata la serietà dell'intento di [redacted] (la quale ha dedotto di volere esercitare nell'immobile locato una attività rientrante nel proprio oggetto sociale) e la realizzabilità tecnica e giuridica dello stesso intento.

Sulla base di tutto quanto esposto il ricorso deve essere accolto e deve essere accertata la legittimità del diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza, vale a dire alla data del 1 novembre 2006.



