



SENT. N° 3036 / 07  
REP. N° 3488 / 07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE TREDICESIMA  
nella persona del giudice unico Dott. Mario ZEVOLA  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 78966/2005 R.G. promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliata a [redacted]  
[redacted], presso e nello studio dell'avv. SANVITO  
MAURIZIO GIORGIO che la rappresenta e difende;

unitamente

all'avv. PAOLO EDOARDO GOBBI

RICORRENTE

contro:

[redacted]  
elettivamente domiciliato in Via Guastalla, 15 - MILANO, presso e nello  
studio dell'avv. DINA MASSIMO che lo rappresenta e difende;

RESISTENTE

in punto a:

"144022 - Diniego di rinnovo alla prima scadenza, uso diverso"

CONCLUSIONI

Il procuratore dell'attore chiede e conclude:  
come da foglio sub A)

Il procuratore del convenuto chiede e conclude:



### Svolgimento del processo

Con ricorso depositato il 29.11.2005, la [redacted] premesso di avere concesso in locazione alla Impresa individuale [redacted] di [redacted] ad uso negozio di parrucchiere ed attività accessorie, l'unità immobiliare sita in [redacted] piano quinto, con annessa cantina al piano secondo interrato, con contratto sottoscritto il 07.07.2000 e decorrente dal 03.07.2000, e di avere comunicato tempestivamente il diniego di rinnovo per la prima scadenza contrattuale del 02.07.2006, dovendo utilizzare direttamente l'unità locata, chiedeva che, previo accertamento della legittimità e tempestività della comunicazione di diniego di rinnovazione del contratto, fosse dichiarata la cessazione dello stesso alla scadenza del 02.07.2006 e la conduttrice condannata alla riconsegna senza dilazione.

Fissata udienza ex art. 420 c.p.c. il giorno 28.04.2006, la conduttrice si costituiva eccependo che la comunicazione datata 09.06.2005 non rivestiva i requisiti richiesti a pena di nullità e di successiva procedibilità dell'azione, in primo luogo perché nella predetta lettera, come pure nella parte motiva del ricorso, erano stati esposti più scopi ai quali l'immobile sarebbe dovuto essere destinato, laddove sarebbe invece stato necessario che il locatore avesse indicato specificamente e dettagliatamente quale particolare attività intendeva svolgere nell'immobile. La resistente eccepiva poi che le destinazioni erano per attività di cui non era provata la serietà e realizzabilità e che, comunque, non rientravano nell'oggetto sociale della locatrice. In particolare, faceva rilevare l'impossibilità, attesi i limiti quantitativi previsti dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del



Piano Regolatore Generale del Comune di Milano, del cambio di destinazione d'uso da "commerciale" a "terziario- amministrativo" (uffici). Aggiungeva che anche la possibilità di procedere alla trasformazione dell'intero o di parte del fabbricato in albergo (come ipotizzato dalla locatrice, che aveva indicato, fra le attività che sarebbero potute essere oggetto della struttura operativa che intendeva insediare nell'immobile locato, anche quelle finalizzate all'eventuale realizzazione di una struttura alberghiera nel complesso immobiliare di via [redacted] del Grato [redacted] via [redacted] proprietà di altra società, la [redacted] [redacted] doveva essere esclusa, stante la presenza di un vincolo di uso pubblico su una porzione del piano terreno del fabbricato, vincolo al quale era improbabile che il Consiglio Comunale avrebbe rinunciato.

Eccepiva quindi l'assoluta carenza probatoria del ricorso ai fini della dimostrazione delle serietà e realizzabilità dell'intento.

Esperito senza esito il tentativo di conciliazione, espletata all'udienza del 09.10.2006 l'ammessa prova orale, non concesso il provvisorio rilascio dell'immobile richiesto dalla locatrice, all'odierna udienza, presenti i procuratori delle parti, all'esito della discussione il giudice ha pronunciato sentenza dando lettura del dispositivo.

#### Motivi

Come noto, l'art. 29 L. 392 del 1978 consente che, trascorsi i primi sei anni della locazione, il locatore possa negare il rinnovo nel caso, tra gli altri indicati nel comma 1, intenda adibire l'immobile all'esercizio, in proprio, di una delle attività indicate nell'art. 27 della succitata legge. Al comma 4



stabilisce che “nella comunicazione (con la quale il locatore dichiara la propria volontà di conseguire alla scadenza del contratto la disponibilità dell’immobile locato) deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata”.

Per consolidata giurisprudenza della S.C. ( Cass. n. 813 del 24.1.95; n. 980 del 27.1.1995, n. 5637 del 24.06.1997; n. 10548 del 23.10.1998; n. 15547 del 06.11.2002; n. 22382 del 29.11.2004), la disposizione va interpretata nel senso che essa impone una specificazione analitica del motivo di diniego, con riguardo alle concrete ragioni che giustificano la disdetta, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica della serietà e realizzabilità dell’intento del locatore e, dopo il rilascio, nel caso in cui il conduttore pretenda l’applicazione delle misure sanzionatorie previste dall’art. 31 della legge, il controllo circa l’effettiva destinazione dell’immobile all’uso indicato. In particolare, trattandosi di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, la comunicazione del diniego di rinnovazione deve indicare quale particolare attività il locatore (o chi al suo posto) intende svolgere nel detto immobile.

Condizioni di legittimità del diniego sono dunque la tempestiva comunicazione, che deve contenere l’indicazione specifica dei motivi del diniego, e la serietà e realizzabilità del proposito manifestato.

Nel caso in esame, la ricorrente [REDACTED] con la lettera in data 09.06.2005 ha comunicato al resistente il diniego alla rinnovazione del contratto per la scadenza del 02.07.2006, motivandolo con l’esigenza di trasferirvi la sede legale della società (ospitata presso altra società del



Gruppo) e di insediarvi la sede operativa, esigenza conseguente all'intendimento di costituire una adeguata struttura organizzativa che le consenta di gestire direttamente, sotto il profilo amministrativo e logistico, il patrimonio immobiliare locato a terzi di cui è proprietaria (Centro Commerciale sito nel medesimo complesso immobiliare di [redacted] [redacted] anche in un'ottica di prossime ulteriori acquisizioni immobiliari, ed altresì di svolgere attività finalizzata all'eventuale realizzazione nel predetto complesso, di una struttura alberghiera.

**L'eccezione di improcedibilità dell'azione di rilascio per la mancata prova da parte della ricorrente dell'invio e della ricezione del diniego di rinnovo.**

L'eccezione, formulata per la prima volta solo in sede di discussione, deve essere disattesa. Essa, oltre che tardiva, è invero contraddetta dalla stessa impostazione difensiva. Infatti nella memoria di costituzione - nella quale ai sensi dell'art. 416 c.p.c. il convenuto deve proporre, a pena di decadenza, tutte le sue eccezioni, deve prendere posizione, in maniera precisa, circa i fatti affermati dall'attore a fondamento della domanda e deve proporre tutte le sue difese in fatto e in diritto - non solo non v'è alcun riferimento a una mancata o intempestiva ricezione della comunicazione del diniego di rinnovo, ma, anzi, la ricezione è data per pacifica, tutte le difese essendo interamente sviluppate a contestare in fatto il contenuto della comunicazione e del successivo ricorso.

**L'eccezione di nullità della disdetta.**



Assume il resistente che la disdetta sarebbe affetta da nullità, in quanto conterrebbe la indicazione cumulativa di una pluralità di destinazioni dell'immobile, laddove il motivo indicato deve essere specifico e unico.

L'eccezione è infondata.

Dalla lettura della comunicazione del diniego emerge infatti incontestabilmente un unico motivo, che è quello di utilizzare la porzione immobiliare condotta in locazione dal resistente per portarvi la propria sede legale, nonché quella operativa. Le altre indicazioni concernono le concrete ragioni che spiegano il perseguimento dell'intento dell'utilizzazione in proprio dell'unità immobiliare e il conseguente diniego di rinnovo del contratto, ragioni che ben possono essere molteplici e che hanno la sola funzione di consentire al conduttore di valutare la serietà della manifestata intenzione del locatore (v. Cass. 10847 del 1991).

**L'eccezione di irrealizzabilità tecnica e giuridica dell'intento.**

Secondo il resistente l'intenzione difetterebbe degli imprescindibili caratteri della realizzabilità tecnica e giuridica.

Anche questa eccezione deve essere disattesa.

V'è intanto da osservare che la società non ha una propria sede legale e che, per quanto emerso dalle deposizioni di tutti i testi, i vari servizi, legali, tecnici, informatici, amministrativi, sono espletati da personale esterno. Il fatto che il costo di detti servizi non sia indicato in bilancio non appare circostanza rilevante, ben potendo essere stato sopportato, come dichiarato dai testi, da altra società del gruppo. Quanto al ruolo della società [REDACTED] - che il resistente, sulla base dei dati di bilancio, ha sostenuto che svolga



tutta l'attività di gestione e coordinamento del centro commerciale servizi per infermerie, da un lato, l'assenza della necessità di una sede operativa e, dall'altra, l'inattendibilità della teste [redacted] è stato chiarito dalla teste [redacted] che trattasi dei servizi comuni del Centro Commerciale (di pulizia, vigilanza, erogazione dell'elettricità) che la [redacted] incaricata di gestirli dalla [redacted], fattura ai singoli negozi. Il fatto poi che la locatrice abbia ceduto detta attività di coordinamento e gestione dei costi comuni del [redacted] l., non significa che non possa riprenderla, anche solo per ragioni di maggiore convenienza. Del resto, la cessione appare che abbia avuto luogo dal 01.01.2004, e quindi ben prima che fosse inoltrata la comunicazione di diniego di rinnovo, cosicché la circostanza della cessione non può certo essere valutata sfavorevolmente in ordine alla serietà dell'intento.

Ancora, neppure il fatto dell'assenza nell'oggetto sociale delle "attività finalizzate all'eventuale realizzazione nel predetto complesso di una struttura alberghiera" è significativo, ben potendo intervenire una modifica societaria dell'oggetto sociale, che non è necessario che sussista all'atto della valutazione dei presupposti. Quanto poi all'intento di realizzare e alla realizzabilità della struttura alberghiera, a prescindere dal fatto che la locatrice ha enunciato la sola eventualità del progetto, si tratta comunque di finalità ulteriore rispetto alle ragioni sopra esposte inducenti il diniego di rinnovo e la cui realizzabilità non può essere esclusa, alla luce della vigente legislazione urbanistica e di governo del territorio e atteso che costituisce una mera illazione l'affermazione che il Comune, a favore del quale è costituito un vincolo di destinazione a pubblico passaggio su una superficie



di circa 950 mq al piano terreno, non si determinerebbe a rinunciare al relativo diritto.

Risulta dunque che l'insediamento della sede legale e la centralizzazione della propria struttura organizzativa negli spazi di proprietà locati corrisponda alle normali esigenze di una società; essendo del resto escluso che, diversamente da quanto sostenuto dal resistente, possa essere in contrasto con l'oggetto sociale "locazione degli immobili" (comunque modificabile, come sopra osservato), l'utilizzazione di una propria unità immobiliare. Peraltro la ricorrente, oltre a dare prova dell'intento - come risulta dalle dichiarazioni dei testi sentiti (dell'attendibilità delle cui dichiarazioni non v'è motivo di dubitare), i quali hanno confermato che l'Amministratrice Unica della [redacted] signora [redacted] ha ripetutamente espresso in varie riunioni la necessità di centralizzare la struttura organizzativa - ha anche dimostrato di essersi concretamente attivata al fine della centralizzazione. La teste [redacted] ha fatto presente che dal settembre 2006 stava predisponendo il passaggio della contabilità negli uffici di via [redacted] presso l'Amministratrice Unica signora [redacted] e ha anche fatto presente che dal gennaio 2006 la società ricorrente non appartiene più al [redacted] e che, per quanto riferitole dalla signora [redacted], sua superiore, vi erano alcuni dipendenti prossimi ad essere trasferiti dalla [redacted] alla [redacted]. A sua volta la teste [redacted] ha confermato la circostanza, riferendo che dal settembre 2006 la [redacted] ha assunto la signora [redacted] che è stata collocata negli uffici di via [redacted] fianco della signora [redacted]. Quanto poi alla realizzabilità giuridica, il resistente sostiene che l'intento è



impedito dalla attuale normativa vigente in materia urbanistico edilizia.

L'eccezione non può essere accolta.

Deve intanto essere rilevato che le attività, che la ~~Mansioni~~ ha dichiarato di voler svolgere nell'unità immobiliare, comportano un'attribuzione ai locali di una destinazione d'uso "terziario-amministrativa". Premesso che il fabbricato ricade nella zona omogenea A del P.R.G. del Comune di Milano, la predetta destinazione d'uso è proprio una di quelle previste, la zona essendo appunto definita R/TA, zona Residenziale con significativa presenza di Terziario Amministrativo.

Deve però essere tenuto presente che l'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) prevede che le zone funzionali R/TA sono destinate ad insediamenti residenziali con la presenza di insediamenti terziario amministrativo, nel rispetto, quanto a Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) dei rapporti percentuali seguenti:

- a) residenza, ivi comprese le attrezzature ricettive, minimo 60%;
- b) funzioni compatibili di cui al punto b) dell'art. 27 delle N.T.A., massimo 10%;
- c) terziario amministrativo, massimo 30%.

Orbene, per quanto documentato, nell'immobile sono presenti destinazioni d'uso a residenza, commerciale e terziario amministrativo con una diversa percentuale di superficie ripartita fra le stesse, di cui quella del terziario amministrativo è verosimile che sia superiore al 30% previsto; e la circostanza, secondo la resistente, impedirebbe il mutamento di destinazione, da commerciale, quale è l'attuale, a terziario amministrativo.

L'assunto della resistente non può però essere condiviso. Infatti il rapporto



percentuale di superficie, relativo alle destinazioni sopraindicate, per la normativa vigente non è più rilevante. Invero il comma 2 dell'art. 13 (Variazioni di destinazione d'uso) del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, entrato in vigore il 20.04.1999, dopo avere premesso al comma 1 che: "Al fine di favorire il miglioramento dell'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo, l'amministrazione Comunale adotta misure atte a garantire la capacità di innovazione e la commistione funzionale all'interno degli edifici", recita: "E' sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata con altra che, secondo le NTA dei PRG, sia considerata compatibile con la zona funzionale."

Il principio è poi stato ribadito e precisato nell'art. 51 della L. R. Lombardia n. 12 del 2005, secondo il quale (comma 1, secondo periodo) : "Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT".

Si tratta allora di stabilire il contenuto della "destinazione d'uso". Secondo la L. R. Lombardia n. 1 del 2001, per essa deve intendersi il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico. La definizione è meglio precisata nell'art. 51 della L. R. Lombardia n. 12 del 2005, che recita, al comma 1, primo periodo : "Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione



d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.”

Tanto premesso, nel caso in esame il mutamento di destinazione da commerciale a terziario amministrativo si presenta assolutamente realizzabile. Intanto è pacifico che non trattasi di funzione esclusa dal P.G.T.; inoltre, la funzione Terziario Amministrativa, essendo espressamente ammessa per la zona A in cui si trova l'unità immobiliare, è certamente “compatibile”, non potendo il concetto di “compatibilità” essere limitato, come vorrebbe il resistente, alle funzioni di cui al punto b) dell'art. 27 delle N.T.A. (che dispone specificamente per le zone Residenziali e che le indica nelle attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, scuole, palestre, etc., agenzie bancarie, artigianato e industria, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza), con la conseguenza che il mutamento sarebbe possibile solo per queste ultime.

D'altra parte la realizzazione dell'ufficio in luogo dell'esercizio commerciale (comportante un mutamento dalla destinazione produttiva a quella terziaria) neppure determina un aggravio della dotazione degli standard di cui all'art. 1 L. R. n. 1 del 2001, in quanto lo standard relativo alle due funzioni è equivalente (art. 22 L. R. n. 51 del 1975).

In conclusione, rilevato che la comunicazione del diniego di rinnovo risulta correttamente motivata dall'esigenza di utilizzare in proprio l'unità immobiliare locata per trasferirvi la sede legale della società e di insediarvi la sede operativa, che sono provati i presupposti su cui si fonda il diniego di rinnovo e che l'esigenza è caratterizzata da serietà e realizzabilità, e



accertata dunque la legittimità della dichiarazione, va dichiarata la cessazione del predetto contratto di locazione datato 07.07.2000, alla data del 02.07.2006, con conseguente condanna del resistente al rilascio dell'immobile. In ordine alla data di esecuzione, avuto riguardo all'anticipo con cui è stato comunicato il diniego di rinnovo, ma tenuto conto delle difficoltà connesse al trasferimento di un'attività commerciale con presenza di personale dipendente, si ritiene di fissare quella del 6 luglio 2007.

Le spese seguono il criterio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, nella persona del giudice Unico dr Mario Zevola, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

1) Accertata la legittimità della dichiarazione di diniego del rinnovo del contratto di locazione datato 07.07.2000, dichiara la cessazione della locazione alla data del 02.07.2006;

2) condanna la convenuta a rilasciare l'immobile di [REDACTED] [REDACTED], piano quinto, con annessa cantina posta al piano secondo seminterrato, libera da persone e cose nella disponibilità della ricorrente;

3) fissa per l'esecuzione la data del 06.07.2007;

condanna la convenuta alla rifusione in favore della ricorrente delle spese di lite, che liquida in € 342,00 per spese, € 1.919,99 per diritti, € 6.550,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali e oltre a CPA e IVA, se dovuta.



Sentenza esecutiva.

Così deciso in data 06/03/2007 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Mario ZEVOLA

