

Sent. 3108/07  
Rep. 7346/07



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n.13550/03 R.G., avente ad oggetto una domanda di  
riscatto promossa da

[REDACTED] con l'avv. G.  
Muzio

- ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED] D. Discepolo  
- CONVENUTA -

E

[REDACTED] P.IVA  
con l'avv. M. Monza

E

[REDACTED] con gli avv. C. e G. Sala

**- TERZE CHIAMATE -**

**CONCLUSIONI:** Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 24.01.2007.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato la [redacted] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la [redacted] esercitando nei suoi confronti il diritto di riscatto di cui all'art.39 l.392/78 e chiedendo dunque il trasferimento in suo favore del diritto di proprietà sull'immobile meglio identificato in atti.

Si costituiva in giudizio la società convenuta contestando la fondatezza delle pretese svolta ex adverso, di cui chiedeva il rigetto con il favore delle spese di lite, chiedendo preliminarmente di poter chiamare in causa [redacted] spa e [redacted] per essere garantita e manlevata da tali società in caso di accoglimento delle domande attoree.

Si costituivano in giudizio le terze chiamate. In particolare [redacted] svolgeva a sua volta istanza di chiamata di terzo nei confronti di Imm.re [redacted] per essere da quest'ultima a sua volta garantita e manlevata. Entrambe le società terze chiamate concludevano per il rigetto di tutte le domande svolte nei loro confronti.

Concessi i termini per memorie istruttorie, il giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, non dava ingresso ad alcuna attività di natura istruttoria. Quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Risulta dalla documentazione versata in atti che con contratto in data 1.12.2000 [redacted] - nella sua qualità di proprietaria - ha concesso in locazione alla [redacted] una

unità immobiliare sita in [redacted] destinata ad uso diverso da quello abitativo e, specificatamente, ad uso esclusivo di tipografia.

Con atto notarile 18.09.2002 la stessa [redacted] ha venduto detta unità immobiliare alla società [redacted] che a sua volta l'ha concessa in locazione finanziaria alla [redacted].

Sulla base di tali elementi di fatto, pacifici tra le parti, la società attrice lamenta che la proprietaria e locatrice del bene [redacted] non le abbia dato preventiva comunicazione - quale conduttrice dell'immobile - del suo intendimento di trasferire a terzi, a titolo oneroso, l'immobile locato, onde consentire al conduttore di poter esercitare il proprio diritto di prelazione, così come previsto dall'art.38 l.392/78. Per tale ragione la [redacted] ha proposto il presente giudizio, al fine di esercitare il diritto di riscatto, che essa rivendica ai sensi dell'art.39 l.392/78.

Ciò premesso, occorre anzitutto porre in evidenza le pattuizioni contenute nel contratto di locazione stipulato da [redacted] con [redacted]. In particolare, in tale contratto si legge, all'art.1, che l'unità immobiliare viene locata ad uso esclusivo tipografia, *"per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori"*.

Alla luce del dettato normativo contenuto nell'art.41 l.392/78 secondo comma *"le disposizioni di cui agli art.38, 39 e 40 non si applicano ai rapporti di locazione di cui all'art.35"*. E l'art.35 riguarda i *"rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori....."*.

Se - come testualmente previsto nel contratto di locazione e sopra testualmente riportato - l'attività di tipografia avrebbe dovuto, convenzionalmente, svolgersi senza comportare contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, si deve perciò necessariamente addivenire alla conclusione che le disposizioni di cui agli art.38 e 39 della

legge 392/78 – sui quali l'attrice fonda la presente azione giudiziaria e le proprie domande di merito - non si possono applicare al caso di specie. Sostiene però la [redacted] che di fatto, nonostante la diversa previsione contenuta nel contratto di locazione, l'attività da essa gestita si svolgeva e si svolge anche con contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori; circostanza questa ben nota alla proprietà, che nulla aveva obiettato in senso contrario. A questo proposito essa si offre di fornire una prova testimoniale sulle modalità con cui in concreto si è svolta per il passato e si svolge tuttora la sua attività e sul fatto che [redacted] era perfettamente a conoscenza. Sulla base di tale affermazione l'attrice invoca dunque la previsione di cui all'art.80 della legge 392/78, che prevede – in caso di impiego dell'immobile, da parte del conduttore, per un uso diverso da quello pattuito ed a fronte della mancata richiesta da parte del locatore (entro sei mesi dalla conoscenza del fatto) di risoluzione del contratto – l'applicazione a quest'ultimo del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile; superando così la preclusione contenuta nell'art.35 e di cui si è detto.

A questo proposito va osservato – come sostenuto dal [redacted] (Cass. N.3989 del 22/04/1999) - che *“la ratio dell'art.80 della legge n.392 del 1978 è quella di applicare agli immobili locati il regime giuridico corrispondente al loro uso effettivo onde evitare che il locatore venga a subire, per iniziativa del conduttore, una disciplina del rapporto diversa da quella convenzionalmente pattuita, con la conseguenza che il concetto di “uso diverso da quello contrattuale” che legittima il locatore a chiedere la risoluzione del contratto con la specifica azione di cui al citato articolo, nei limiti temporali ivi fissati ed a pena di decadenza, non si identifica con qualsiasi mutamento di destinazione, bensì solo con quello che comporti un corrispondente mutamento di regime giuridico”*.

Ora la circostanza dedotta dall'attrice, per la quale – ferma restando la destinazione d'uso dell'immobile locato all'esercizio dell'attività di tipografia – quest'ultima si sarebbe svolta non in assenza, bensì in presenza di contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori, non pare

concreti l'ipotesi prevista dal menzionato art.80. Anche volendo ipotizzare la rispondenza al vero di quanto sostenuto dalla [redacted] non resta superata la preclusione di cui al combinato disposto degli art.35 e 41. Invero la destinazione d'uso dell'immobile locato non è mutata, essendo eventualmente sopravvenuta solo una modificazione in alcune delle modalità secondo le quali detto uso si esplica.

Pertanto le domande svolte dall'attrice vanno rigettate siccome infondate.

Quanto alla sorte delle spese, esse seguono il criterio della soccombenza e dunque l'attrice va condannata a rimborsare le spese sia alla convenuta che alla [redacted] legittimamente chiamata in causa da [redacted] manleva, posto che la venditrice sarebbe stata tenuta – nella sua veste di locatrice dell'immobile compravenduto – a consentire al conduttore l'esercizio della prelazione.

Invece non è comprensibile la chiamata in causa anche di [redacted]. Dunque le spese processuali di quest'ultima – verso la quale l'attrice non ha svolto alcuna domanda – vanno poste a carico di [redacted].

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) rigetta le domande svolte dall'attrice;
- 2) condanna quest'ultima a rimborsare le spese di lite alla convenuta [redacted] liquidate in € 405,00= per spese, € 4.455,00= per diritti ed € 8.675,00= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge ; nonché alla terza chiamata [redacted] liquidate in € 3.443,00= per diritti ed € 8.077,50= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge;
- 3) condanna [redacted] a rimborsare le spese di lite alla terza chiamata I.M.Q. spa, liquidate in € 805,17= per spese, € 2.320,00= per diritti ed € 8.077,00= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge.

Milano, 22.06.07.

Il Giudice

*U. L. Padove*

4<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
21 LUG. 2007  
IL CANCELLIERE