

N. Sent. Cont.

N. 5235/2007 R.G.

SENT. N° 8668/08  
REP. N° 7778/08

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione civile, in persona del Giudice monocratico dott.

Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

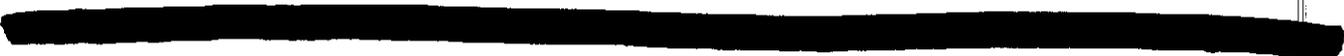
Nella causa promossa

**DA**

  
rappresentata e difesa dall'avv. Massimo Cintioli del foro di Ancona come da procura a  
margine dell'atto di citazione, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv.  
Assunta Altamura in Milano, viale Montenero n. 16/A

**- ATTRICE -**

**CONTRO**

  
rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Glaviano del foro di Monza in forza di delega in  
calce alla comparsa di costituzione e risposta, ed elettivamente domiciliata presso il suo  
studio in Milano, via Fornari, n. 44

**- CONVENUTA -**

Oggetto: intimazione licenza per finita locazione

*Handwritten mark*

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di licenza per finita locazione e contestuale citazione per la convalida la [REDACTED] chiedeva la declaratoria di cessazione del contratto di locazione – nel quale era successivamente subentrata - stipulato dalle precedenti locatrici [REDACTED] in data 01.01.1996 con la conduttrice [REDACTED] ed avente ad oggetto l'unità immobiliare con annessa cantina sita in Milano, [REDACTED] piano terra, giusta tempestiva disdetta del rapporto locativo in essere, inviata dalla allora locatrice [REDACTED] in data 29 gennaio (*rectius* dicembre) 2005 e ricevuta dalla conduttrice in data 2 gennaio 2006, per la scadenza contrattuale del 31 dicembre 2007, nonché la condanna della conduttrice [REDACTED] all'immediato rilascio dell'immobile locato.

Si costituiva in giudizio la conduttrice [REDACTED] opponendosi alla convalida della licenza per finita locazione e contestando il merito delle pretese fatte valere da parte attrice; in particolare la società convenuta sosteneva che con i molteplici passaggi di proprietà e le varie vicende societarie che avevano interessato l'unità immobiliare dalla stessa condotta in locazione ad uso di bar, assieme alle vicende traslative interessanti le altre unità immobiliari poste ai piani superiori del medesimo stabile ove era ubicato il pubblico esercizio, era stata elusa la disciplina inderogabile della legge numero 392 del 1978 che all'art. 38 aveva previsto il diritto di prelazione, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato, a favore del conduttore, di talché era in sua facoltà l'esercizio del riscatto mediante il contestuale pagamento del prezzo dovuto.

Tanto premesso, la conduttrice [REDACTED] chiedeva in via principale il rigetto delle avverse pretese ed in via riconvenzionale, previo accertamento del suo diritto ad avvalersi della prelazione di legge ed a esercitare il conseguente riscatto del bene immobile locato, la emissione di una sentenza sostitutiva di rogito che trasferisse a suo favore la proprietà sul predetto bene immobile locato al prezzo di Euro 1.140.000,00, o di quanto ritenuto di

giustizia, e che condannasse la locatrice al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi a causa della violazione del diritto di prelazione.

Instaurato il contraddittorio tra le parti, all'udienza del 29 gennaio 2007 il Giudice disponeva mutamento del rito ai sensi degli artt. 426 e 667 c.p.c. e fissava udienza di comparizione parti e discussione della causa.

Il Giudice non ammetteva le prove dedotte dalle parti del giudizio in quanto ritenute irrilevanti ai fini del decidere, essendo la causa di natura documentale e già matura per la decisione.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 1 luglio 2008 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La lite al vaglio del presente giudizio trae linfa da un contratto di locazione (per reperire il quale vedi il doc. n. 1 fascicolo parte convenuta [redacted]

[redacted] avente ad oggetto l'unità immobiliare con annessa cantina sita in Milano, [redacted] piano terra, stipulato il primo gennaio 1996 dalle allora locatrici [redacted] e [redacted] con la conduttrice

[redacted] oggi [redacted]

[redacted] (vedi il doc. n. 2 fascicolo parte convenuta): rimasta sostanzialmente immutata, nel corso di svolgimento del rapporto locativo, la parte conduttrice, la proprietà del bene locato alla convenuta [redacted]

[redacted] ha subito varie vicende traslative che è necessario ripercorrere ai fini dell'intendimento delle lagnanze di parte convenuta e della comprensione della soluzione che il Tribunale ha dato all'odierna controversia.

Con rogito del 31 maggio 2002, e successivo atto del 19 settembre 2002 di accertamento della verifica della condizione sospensiva, l'intero stabile ubicato in Milano, [redacted] ivi compreso l'immobile condotto dall'odierna convenuta, veniva trasferito alla [redacted] (vedi i docc. nn. 4 e 5 fascicolo parte convenuta); con successivo atto del 24 ottobre del 2005 i soci della [redacted] trasferivano in via fiduciaria la totalità delle quote

della società a due distinte società fiduciarie (vedi il doc. n. 6 fascicolo parte convenuta); con atto del 24 novembre 2005, e successivo atto del 24 febbraio 2006 di accertamento della verifica della condizione sospensiva, la [redacted] trasferiva alla [redacted] piani secondo, terzo, quarto, quinto, e sesto sottotetto, oltre a tre cantine al piano interrato, dello stabile ubicato in Milano, [redacted] ad eccezione quindi del primo piano e del piano terra ove è ubicato l'immobile condotto dall'odierna convenuta (vedi i docc. nn. 7 e 8 fascicolo parte convenuta); con successivo atto del 15 marzo 2006 le due società fiduciarie intestatarie della totalità delle quote della [redacted] trasferivano la totalità delle predette quote alla [redacted] (vedi il doc. n. 11 fascicolo parte convenuta); con verbale assembleare del 16 maggio 2006 la [redacted] successiva intestataria della totalità delle quote della [redacted] mutava denominazione sociale in [redacted] (vedi il doc. n. 18 fascicolo parte convenuta); con atto di fusione del 17 luglio 2006 le società [redacted] venivano fuse mediante incorporazione della prima nella seconda (vedi il doc. n. 22 fascicolo parte convenuta), con il conseguente subentro della [redacted] nelle posizioni giuridiche soggettive sostanziali attive e passive della [redacted], tra cui l'immobile, oggetto della presente causa, condotto dalla [redacted]

Questi i fatti salienti di causa, ampiamente documentati e non oggetto di contestazione tra le parti nel loro succedersi e nella loro concatenazione diacronica, la tesi della difesa di parte convenuta ha argomentato l'esistenza di una manovra ordita dai soci della s.r.l. Immobiliare Salterello volta ad eludere la normativa di cui all'art. 38 della legge sull'equo canone in tema di diritto di prelazione a favore del conduttore e ad impedire a quest'ultimo, nel caso al vaglio del presente giudizio la [redacted] di acquistare l'immobile condotto in locazione, incentrando le proprie lagnanze in particolare su due delle varie vicende traslative che hanno interessato l'immobile locato: sull'atto del 15 marzo 2006 con

cui le due società fiduciarie intestatarie della totalità delle quote della [redacted] [redacted] hanno trasferito la totalità delle predette quote alla [redacted] [redacted] poi diventata [redacted] (vedi il doc. n. 11 fascicolo parte convenuta) e sull'atto di fusione del 17 luglio 2006 con cui le società [redacted] [redacted] si sono fuse mediante incorporazione della seconda nella prima (vedi il doc. n. 22 fascicolo parte convenuta). E infatti la parte convenuta ad asserire testualmente, a pagina 7 della comparsa di costituzione e risposta, che "con la cessione dell'intero capitale sociale prima (doc. 11) e con la fusione tra [redacted] (doc. 22) poi, di fatto il residuo bene immobile posto al primo piano, costituente l'esercizio commerciale di cui è conduttrice l'esponente, è stato trasferito in proprietà a quest'ultima società (cioè alla [redacted] l'aggiunta è del Giudice), e ciò in palese violazione del diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge 392/1978...".

Delineata la tesi di parte conduttrice volta a sostenere la violazione del suo diritto di prelazione sull'immobile condotto in locazione, la stessa, sia pur esaustivamente motivata e ricca di spunti argomentativi che involgono temi assai complessi ed interessanti – si pensi al tema della frode alla legge o dell'elusione delle norme imperative - del diritto civile, non può essere accolta.

Giova premettere che è assolutamente oscuro a questo Giudice il motivo a causa del quale un medesimo plesso immobiliare sia stato oggetto di così tanti passaggi di proprietà, od il perché i soci della [redacted] abbiano dapprima trasferito in via fiduciaria le quote della medesima società a due diverse società salvo poi, a distanza di un mese, la stessa [redacted] vendere gran parte dello stabile di via [redacted] in Milano alla [redacted] d esclusione delle unità immobiliari ubicate al piano primo e al piano terreno: ciononostante, in assenza dell'esistenza e della prova di fenomeni simulatori di negozi giuridici e/o di frode a norme imperative di legge, non appurati e dimostrati in questa sede, reputa questo Giudice che le vicende negoziali e la concatenazione degli atti che si sono

succeduti nella presente vicenda sono del tutto immuni da alcun profilo di censura e del tutto insindacabili tanto dall'odierna convenuta quanto da chi è stato chiamato a vagliarne la legittimità.

Entrando nel particolare ed iniziando con la cessione delle quote della [redacted] trasferite dalle due società fiduciarie alla [redacted] poi diventata [redacted] (vedi il doc. n. 11 fascicolo parte convenuta), la Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza numero 4020 del 21 marzo 2001, ha sostenuto che, in tema di esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge n. 392 del 1978, la cessione di quote della società locatrice non è in alcun modo assimilabile al trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato, dal momento che la cessione della quota sociale non attribuisce al socio subentrato la proprietà di una porzione dei beni della società, ma gli attribuisce una quota del relativo patrimonio comprensivo delle passività, dei crediti, dei rischi, nonché dei poteri di indirizzo e di gestione dei programmi societari con le relative aspettative; il medesimo orientamento ha altresì precisato che, continuando l'immobile locato ad appartenere alla società le cui quote sono state oggetto di cessione, non sarebbe ipotizzabile, non essendo intervenuta alcuna alienazione del bene locato, l'esercizio della prelazione e l'eventuale retratto ad opera del conduttore né nei confronti della società, che non ha mai dismesso il bene locato, né nei confronti dei soci subentranti, che non sono mai divenuti proprietari del singolo cespite immobiliare, escludendo la sussistenza del diritto di prelazione a favore del conduttore anche nel caso di cessione ad un unico soggetto della totalità delle quote della società proprietaria dell'immobile locato per assenza di identità tra l'immobile predetto ed il bene oggetto dell'acquisto, consistente quest'ultimo, come si è detto, in un più vasto coacervo di rapporti e di diritti unitariamente considerato.

La medesima sentenza ha comunque fatto salvo, riconoscendo la sussistenza del diritto di prelazione a favore del conduttore, il caso in cui il patrimonio della società, le cui quote sono state trasferite nella totalità ad un unico soggetto, sia stato costituito unicamente dall'immobile locato e si sia pertanto realizzata una vicenda negoziale

simulatoria volta a escludere il diritto di prelazione del conduttore, ma tale ipotesi, ad avviso di questo Giudice, non può dirsi realizzata nella presente fattispecie per almeno due motivi.

Innanzitutto le cedenti la totalità delle quote della [redacted] a favore della [redacted] poi diventata [redacted] erano due distinte società fiduciarie e non un unico soggetto giuridico; vi è da aggiungere poi che il complesso immobiliare di proprietà della [redacted] la cui totalità delle quote è stata trasferita, non era costituito unicamente dalle unità immobiliari locate alla conduttrice odierna convenuta [redacted] di [redacted] ma rappresentava, al momento del trasferimento delle quote societarie, un blocco unitario (vedi l'elenco dei beni a pagina 2 dell'atto di cessione di cui al doc. n. 11 fascicolo parte conduttrice prima citato), avente un valore economico maggiore della sommatoria dei valori dei singoli beni che lo componevano, il cui trasferimento, per opinione costante in dottrina e giurisprudenza, esclude il diritto di prelazione a favore del conduttore sul bene locato.

L'altro momento in cui, a detta di parte conduttrice, si è manifestato l'intento elusivo della disciplina della prelazione ex art. 38 della legge sull'equo canone da parte della [redacted] sarebbe stato la fusione mediante incorporazione della [redacted] con il subentro di quest'ultima nella titolarità attiva del bene locato che invece doveva essere riservato alla parte conduttrice: ma anche tale doglianza è priva di fondamento.

Ha pienamente ragione la convenuta [redacted] quando sostiene che l'atto di fusione ha efficacia traslativa ed è da considerarsi come atto a titolo oneroso, ma l'efficacia traslativa riguarda non tanto l'immobile o gli immobili di proprietà delle società che si fondono tramite incorporazione di un soggetto giuridico nell'altro, o tramite creazione di un nuovo soggetto giuridico distinto dalle società che sono state interessate dalla complessiva operazione, quanto piuttosto i patrimoni delle società che hanno partecipato alla fusione, di talché la fusione [redacted] nella [redacted] con il

subentro di quest'ultima nella titolarità attiva del bene locato, non può ritenersi un atto di trasferimento del bene immobile locato a titolo oneroso nel senso e per gli effetti di cui agli artt. 38 e 39 della legge sull'equo canone, ma soltanto un atto di trasferimento di masse patrimoniali appartenenti a diverse società che non fanno scattare la tutela qui invocata dalla società oggi convenuta con gli effetti da quest'ultima prospettati.

Le considerazioni che precedono, con cui sono state confutate le argomentazioni di parte convenuta [REDACTED], preludono all'accoglimento della domanda di parte attrice volta alla declaratoria di cessazione del contratto, intercorso tra le parti del giudizio, per la data del 31 dicembre 2007, al conseguente rigetto della domanda di danni azionata in via riconvenzionale dalla convenuta per la violazione del diritto di prelazione in realtà non sussistente, ed alla condanna della convenuta al rilascio dell'immobile locato sito in Milano, [REDACTED]

[REDACTED] piano terra, oltre cantina, come meglio individuato in contratto, libero da persone e/o cose: il contratto infatti è stato validamente e tempestivamente disdettato da parte locatrice senza che sullo specifico punto la società conduttrice abbia obiettato alcunché.

Quanto alla data del rilascio, questo Giudice ritiene di fissare, quale data di inizio dell'esecuzione per rilascio del bene immobile locato, tenuto conto, ex art. 56 della legge numero 392 del 1978, della data di invio della disdetta, della natura soggettiva delle parti, delle esigenze commerciali della società convenuta e della difficoltà di reperire altro locale idoneo per lo svolgimento della propria attività commerciale, il termine del 15 dicembre 2008.

Da respingere è infine la domanda di condanna al risarcimento dei danni per lite temeraria avanzata dalla locatrice nei confronti della odierna convenuta [REDACTED]

[REDACTED] ai sensi dell'art. 96 del codice di rito civile: tutto si può dire del tenore contenutistico delle argomentazioni difensive di parte conduttrice, svolte in modo esaustivo e puntuale, tranne che siano state temerarie od assunte a scopo meramente dilatorio, avendo la presente controversia inciso su diritti

di rilevanza costituzionale quale il diritto di iniziativa economica privata tutelato dall'art. 41 della Carta Costituzionale.

La natura delle questioni trattate, la peculiarità della controversia e la particolare competenza delle rispettive difese nell'evidenziare al Giudice i punti nodali ai fini della soluzione della lite comportano l'integrale compensazione delle spese tra le parti.

**P. Q. M.**

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

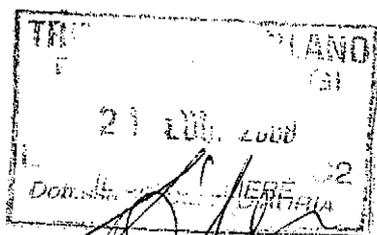
- 1) dichiara la cessazione del contratto intercorrente tra le parti del giudizio per la data del 31 dicembre 2007;
- 2) condanna la [redacted] al rilascio dell'immobile locato sito in Milano, [redacted] piano terra, oltre cantina, come meglio individuato in contratto;
- 3) fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 15 dicembre 2008;
- 4) rigetta le domande della convenuta [redacted]  
[redacted]
- 5) rigetta la domanda di condanna della convenuta [redacted]  
[redacted] al risarcimento del danno per lite temeraria azionata da parte attrice [redacted]
- 6) compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, 1 luglio 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*



TRIBUNALE DI MILANO  
CANCELLERIA  
22 LUG. 2008



CANCELLERIA