

SENT. N° 8894/10
REP. N° 8382/10

N. Sent. Cont.

N. 79033/2006 R.G.

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

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

rappresentato e difeso dagli avv. Riccardo e Monica Romanazzi in forza di procura a
margine del ricorso ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano,
Piazza Argentina n. 1

- RICORRENTE -

CONTRO

c.f. [REDACTED]
[REDACTED]

in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dall'avv. Davide Quaglia in forza di procura a margine della
memoria difensiva ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via
Lamarmora n. 21

- CONVENUTA -

Oggetto: risoluzione contratto di locazione ex art. 80 legge n. 392 del 1978

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia trae linfa da un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo intercorrente tra il ricorrente [REDACTED] in qualità di parte locatrice e la società convenuta [REDACTED] in qualità di parte conduttrice (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte ricorrente); il ricorrente [REDACTED] è subentrato ai precedenti locatori [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] per avere acquistato da questi ultimi, in data 21 luglio 2005, l'immobile condotto in locazione dalla [REDACTED] convenuta (vedi il doc. n. 4 del fascicolo di parte ricorrente), mentre la convenuta [REDACTED] è subentrata nel contratto di locazione per cui è causa alla precedente conduttrice [REDACTED] giusta il disposto di cui all'art. 36 della legge n. 392 del 1978 (vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte ricorrente).

Con il ricorso introduttivo il ricorrente [REDACTED] ha chiesto accertarsi l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo intercorrente con la società convenuta [REDACTED], con conseguente condanna della medesima convenuta [REDACTED] conduttrice al rilascio dell'immobile locato, sulla base del disposto di cui all'art. 80 della legge n. 392 del 1978 che prevede lo scioglimento del contratto di locazione per sopravvenuto vizio della funzione a domanda del locatore in caso di unilaterale mutamento dell'uso pattuito in contratto ad opera della parte conduttrice: a fondamento della domanda di risoluzione il ricorrente locatore [REDACTED] ha sostenuto di avere appreso a seguito di altro giudizio che vede quali parti anche gli odierni contendenti – giudizio avente rg. n. 6768/2006 pendente avanti il Tribunale di Milano – che la società conduttrice aveva inopinatamente ed unilateralmente adibito l'immobile locato ad un uso diverso da quello pattuito in assenza dell'autorizzazione ad opera della parte locatrice, utilizzando l'immobile locato per lo svolgimento di un'attività comportante contatti diretti con il pubblico dei consumatori in palese contrasto con quanto stabilito dall'art. 1, comma primo, del medesimo contratto di locazione che aveva al contrario

espressamente previsto il divieto di adibire il bene locato ad attività comportante “contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori”.

Ultimata l'istruttoria orale il ricorrente [REDACTED] ha sostenuto, nella memoria conclusiva autorizzata ex art. 429, secondo comma, c.p.c., che la parte convenuta conduttrice [REDACTED] non sarebbe riuscita a dimostrare nel corso del presente giudizio – e del pari nel corso della causa gemella avente rg. n. 6768/2006 pendente avanti il Tribunale di Milano che annovera quali contendenti tra l'altro anche le parti dell'odierno giudizio – l'avvenuto cambio di destinazione d'uso del bene locato e la conoscenza del predetto mutamento d'uso da parte del locatore [REDACTED] instando pertanto per la declaratoria della cessazione della materia del contendere stante il sopravvenuto venir meno, a detta della parte ricorrente locatrice, dell'interesse alla prosecuzione del presente giudizio tra le parti di causa.

La parte convenuta conduttrice [REDACTED] dal canto suo ha chiesto il rigetto delle avverse domande sostenendo che l'avvenuto mutamento di destinazione d'uso del bene locato tramite l'utilizzo dell'immobile locato per lo svolgimento di attività comportante contatti diretti con il pubblico dei consumatori – mutamento di destinazione d'uso che a detta di parte convenuta era da cristallizzare nel momento immediatamente successivo alla conclusione del contratto tra gli originari locatori [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED] e la precedente conduttrice [REDACTED] - fosse circostanza ben nota sia all'attuale locatore [REDACTED] odierno ricorrente che ai precedenti proprietari locatori [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED], per essere questi ultimi frequentatori abituali del luogo in cui è ubicato il bene locato, e che la conoscenza dei locatori del predetto mutamento d'uso risalisse, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente [REDACTED] ad una data di gran lunga antecedente il 29 settembre del 2006 con ogni conseguenza in termini di intervenuta decadenza dall'azione di cui all'art. 80 della legge n. 392 del 1978 come invocata dalla parte locatrice stante lo spirare del termine previsto dalla norma di legge richiamata.

4

Queste le reciproche posizioni difensive delle parti di causa, reputa il Giudice che le domande azionate con il presente giudizio dal ricorrente [REDACTED] non possano essere accolte per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

L'art. 80 della legge n. 392 del 1978 richiede, ai fini della pronuncia della risoluzione del contratto di locazione, il mutamento dell'uso del bene locato rispetto a quanto pattuito in contratto ad opera della parte conduttrice nonché un breve termine di decadenza ai fini dell'esercizio dell'azione da parte del locatore, termine di tre mesi che decorre dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del mutamento di destinazione del bene locato: considerato il testo normativo sopra riportato il cui tenore precettivo è stato invocato proprio dalla parte ricorrente [REDACTED] ai fini della invocata risoluzione del contratto di locazione intercorrente con la società convenuta, la conclusione sostenuta e prospettata dalla difesa della ricorrente [REDACTED] nella memoria conclusiva autorizzata ex art. 429, secondo comma, c.p.c., secondo cui la parte convenuta conduttrice [REDACTED] non sarebbe riuscita a dimostrare all'esito della istruttoria orale l'avvenuto cambio di destinazione d'uso del bene locato e la tolleranza del predetto mutamento d'uso da parte del medesimo locatore [REDACTED] dovrebbe di per sé condurre al rigetto della domanda di risoluzione del contratto di locazione e di condanna della convenuta al rilascio del bene locato per la mancata sussistenza di uno dei presupposti – vale a dire proprio l'unilaterale mutamento di destinazione d'uso del bene locato ad opera del conduttore rispetto a quanto divisato in contratto – previsti dalla legge ai fini dello scioglimento anticipato del contratto.

Ma, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa della parte ricorrente, ad avviso di questo Giudice dall'istruttoria orale è emerso non solo che il bene locato è stato da sempre adibito dalla parte conduttrice ad attività comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, ma anche che di tale circostanza fossero a conoscenza sia l'attuale locatore [REDACTED] odierno ricorrente che il precedente proprietario [REDACTED] in quanto frequentatori abituali del luogo in cui si trova il bene locato per cui è causa.

I testi escussi [redacted] e [redacted] hanno infatti dichiarato che presso i locali condotti in locazione dalla convenuta [redacted] venivano i clienti ed i fornitori che prelevavano la merce ed effettuavano i pagamenti, che vi era un via vai di gente frequentante i locali e che sia l'attuale locatore [redacted] odierno ricorrente che il precedente proprietario [redacted] erano perfettamente a conoscenza della attività espletata dalla conduttrice convenuta e dei contatti di quest'ultima con il pubblico della clientela senza avere mai obiettato alcunché: in particolare i testi hanno riferito che [redacted] frequentava i locali in quanto provvedeva al ritiro del canone di locazione all'interno degli uffici della convenuta [redacted] per conto della proprietà anche prima dell'acquisto dei locali per cui è causa – circostanza quest'ultima confermata dallo stesso [redacted] in sede di interrogatorio formale – ed in qualità di tutore degli interessi della parte locatrice, ed inoltre che anche [redacted] era un assiduo frequentatore dei predetti locali essendovi entrato parecchie volte senza mai muovere alcuna rimostranza.

Le risultanze probatorie sopra evidenziate che hanno acclarato l'uso del bene locato ad opera del conduttore [redacted] per lo svolgimento di un'attività comportante contatti diretti con il pubblico dei consumatori con il consenso implicito dei proprietari che tale svolgimento hanno avallato non appaiono minimamente scalfite dalle osservazioni della difesa di parte ricorrente che hanno cercato di perorare la tesi della inidoneità della convenuta conduttrice [redacted] - per il tipo di attività effettivamente da quest'ultima svolta consistente nella produzione di pezzi da rivendere a terzi che poi a loro volta provvedevano ad assemblare ai fini della produzione dei manufatti finali nonché per l'assenza delle necessarie autorizzazioni di legge richieste per la vendita al dettaglio - a svolgere un'attività comportante contatti diretti con il pubblico dei consumatori.

Irrilevante è innanzitutto, ai fini che interessano in questa sede, ciò che risulta dall'oggetto sociale riportato nella visura camerale della conduttrice [redacted] [redacted] nella parte in cui l'oggetto sociale sembra escludere il compimento di attività comportanti contatti diretti con il pubblico dei consumatori, dovendosi appurare quale

sia stata l'effettiva attività concretamente posta in essere dalla società convenuta: la prova orale ha inequivocabilmente accertato che la società convenuta conduttrice ha espletato e continua ad espletare l'attività di produzione di apparati elettrici ed elettronici e che presso i locali in uso alla conduttrice [REDACTED] vi è stata affluenza di clienti e fornitori che hanno acquistato i prodotti oggetto dell'attività sociale ed effettuato i relativi pagamenti.

Del pari irrilevanti sono poi le circostanze evidenziate dalla difesa di parte ricorrente relative alla asserita assenza di autorizzazioni amministrative alla vendita al dettaglio in capo alla conduttrice [REDACTED], alla mancanza di un registratore di cassa ai fini della contabilizzazione dei pagamenti ricevuti, ed infine alla asserita violazione dell'obbligo di emissione degli scontrini fiscali per le vendite al dettaglio ad opera della medesima conduttrice [REDACTED]: trattasi di circostanze fattuali non provate nel corso del giudizio il cui eventuale positivo riscontro, ad ogni buon conto, avrebbe potuto determinare se del caso la comminazione ad opera dei competenti organi amministrativi delle sanzioni previste dalla legge per il caso dell'effettivo riscontro delle violazioni palesate dalla difesa della parte ricorrente ma giammai può sconfessare quanto effettivamente emerso nel corso del giudizio.

X Quanto infine alla natura soggettiva dei clienti della convenuta conduttrice [REDACTED] i quali, a detta della difesa della parte ricorrente, non potevano essere annoverati tra la categoria del pubblico degli utenti e dei consumatori in quanto meri rivenditori dei manufatti prodotti dalla conduttrice [REDACTED] oggetto dell'acquisto presso l'immobile da quest'ultima locato ma non effettivi consumatori finali degli stessi, occorre dire che l'istruttoria orale ha accertato che i clienti della società convenuta erano sia aziende private che professionisti i quali utilizzavano i manufatti da quest'ultima prodotti o quali consumatori finali o per creare diversi prodotti da mettere successivamente sul mercato nell'esercizio della propria specifica attività d'impresa, il che consente a questo Giudice di ascrivere senza alcuna ombra di dubbio i clienti della conduttrice [REDACTED] odierna convenuta che hanno frequentato l'immobile locato tra i consumatori finali nel senso

previsto dalla disciplina di settore a tutela dell'avviamento commerciale (per la nozione di pubblico degli utenti e dei consumatori vedi la sentenza n. 4644 del 27 aprile 1995, rv. n. 492026, a mente della quale *“In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'indennità per la perdita dell'avviamento, in ogni caso in cui cessi un rapporto di locazione relativo ad immobile nel quale è esercitata una delle attività di cui ai numeri 1 e 2 dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978 n. 392, è sempre dovuta salvo che l'attività svolta, pur se di natura commerciale, escluda il diretto contatto con il pubblico degli utenti o dei consumatori, dovendosi intendere per tali anche coloro che acquistano il bene per realizzare con esso altri beni a loro volta oggetto di commercio ovvero per utilizzarlo in una loro attività artigianale o industriale diretta a fornire ad altri dei servizi, restandone esclusi coloro che acquistano il bene al solo fine di rivenderlo come tale”*). X

Accertato pertanto che la convenuta conduttrice [REDACTED] ha adibito il bene locato allo svolgimento di un'attività comportante contatti diretti con il pubblico dei consumatori con il consenso implicito dell'odierno ricorrente [REDACTED] e del precedente proprietario [REDACTED] i quali si sono astenuti dall'intraprendere l'azione di cui all'art. 80 della legge n. 392 del 1978 nel termine di decadenza di tre mesi decorrente dal momento della effettiva conoscenza del mutamento di destinazione del bene locato, stante in definitiva la mancanza dei presupposti cui la legge subordina lo scioglimento del contratto di locazione per vizio della funzione a richiesta del locatore per l'unilaterale mutamento di destinazione d'uso ad opera della parte conduttrice, le domande di parte ricorrente [REDACTED] devono essere respinte.

L'esito della lite comporta la condanna del ricorrente [REDACTED] al pagamento delle spese di lite nella misura indicata in dispositivo.

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, così provvede:

1. rigetta le domande di parte ricorrente [REDACTED];

4

2. condanna [REDACTED] a rifondere le spese di lite sostenute dalla resistente [REDACTED], spese che si liquidano in Euro 100,00 per spese, Euro 2.300,00 per diritti ed Euro 4.000,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 % oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge;
3. indica in giorni 60 il termine per il deposito della motivazione.

Così deciso in Milano, il 6 luglio 2010

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 8 SET. 2010
IL CANCELLIERE

CATERINA DALLARA
CANCELLIERE CI
Caterina Dallara

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 8 AGO 2010



[Handwritten signature]