

N. Sent. Cont.

N. 5294/2011 R.G.

SENT. N° 1846/12  
REP. N° 1508/12

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico

dott. Giacomo Rota, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED] e [REDACTED] in forza di procura in  
calce al ricorso ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, [REDACTED]

- RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED],  
rappresentata e difesa dall' avv. [REDACTED] in forza di procura a margine della  
comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata presso il suo studio  
in Milano, Via [REDACTED]

- CONVENUTA -

Oggetto: contratto di locazione di vetrinetta ad uso espositivo e legge n. 392 del 1978

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La causa in esame trae linfa da un contratto di locazione ad uso commerciale avente decorrenza 01.01.2005 e della durata di anni sei rinnovabili stipulato tra l'odierna ricorrente **[REDACTED]**, in qualità di parte conduttrice e la convenuta **[REDACTED]** di **[REDACTED]** in qualità quest'ultima di parte locatrice (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte ricorrente): il contratto ha ad oggetto tre vetrinette ubicate in Milano, **[REDACTED]** e poste al piano terreno che sono utilizzate dalla ricorrente conduttrice **[REDACTED]** per esporre gli occhiali che la medesima conduttrice provvede a vendere in una unità immobiliare adibita a negozio e posta in prossimità delle vetrinette in **[REDACTED]** in Milano (si vedano le fotografie di cui al doc. n. 1 del fascicolo di parte convenuta).

Pervenuta alla conduttrice **[REDACTED]** disdetta del contratto per la data del 31.12.2010 (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte ricorrente), quest'ultima ha azionato il presente giudizio ritenendo che, giusta l'applicazione della legge n. 392 del 1978 in materia di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso dall'abitazione al contratto in esame, quest'ultimo si era rinnovato per un altro sessennio atteso da una parte la tardività della disdetta che non le era pervenuta entro il termine dei dodici mesi previsti dalla medesima legge n. 392 del 1978, e dall'altra la inefficacia della medesima disdetta per non avere quest'ultima menzionato alcuno dei motivi di cui all'art. 29 ai fini del diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza dei sei anni: in sostanza la parte ricorrente ha dedotto la nullità della clausola n. 3 del contratto, per violazione dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, nella parte in cui tale clausola ha derogato alla disciplina vincolistica contenuta nella legge n. 392 del 1978 prevedendo un vantaggio a favore della parte locatrice odierna convenuta.

Costituitasi in giudizio, la locatrice convenuta **[REDACTED]** di **[REDACTED]** ha da una parte ritenuto inapplicabile al contratto oggetto di causa la disciplina vincolistica contenuta nella legge n. 392 del 1978 trattandosi di locazione di beni mobili non avente ad oggetto l'esercizio di una attività commerciale, mentre

dall'altra ha invocato la risoluzione del contratto in essere con la conduttrice [redacted], a causa del mancato pagamento, ad opera di quest'ultima, dei canoni di locazione a far data dal primo gennaio 2011.

Questi i fatti di causa e le reciproche posizioni delle parti, il Giudice osserva quanto segue.

Preliminarmente vanno dichiarate inammissibili le domande riconvenzionali azionate dalla convenuta [redacted] di [redacted]: difetta infatti nella comparsa di costituzione e risposta l'istanza di differimento della prima udienza che l'art. 418, primo comma, c.p.c. prescrive sia contenuto nel predetto atto a pena di decadenza delle medesime domande riconvenzionali.

Ciò premesso, al caso al vaglio del presente giudizio, vale a dire alla locazione ad uso commerciale delle tre vetrinette - vetrinette qualificate dalle parti contraenti all'art. 1 quale "unità immobiliare" - ubicate in Milano, Corso [redacted] e poste al piano terreno che sono utilizzate dalla ricorrente conduttrice [redacted] per l'esposizione della merce che la medesima conduttrice provvede a vendere in una separata ed attigua unità immobiliare posta sempre nelle zone del centro di Milano, si applica totalmente la disciplina della legge n. 392 del 1978 in materia di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso dall'abitazione: sul punto questo Giudice richiama il contenuto di due sentenze di merito che si sono pronunciate sul medesimo problema, vale a dire la sentenza n. 718 del 14 aprile del 1983 emessa dalla prima sezione della Pretura di Bologna e la sentenza n. 6253 del 9 giugno del 1997 emessa dalla decima sezione del Tribunale di Milano, e che hanno ritenuto applicabile al caso della locazione di alcune vetrine utilizzate per la esposizione di merce che il conduttore provvedeva a vendere altrove la disciplina vincolistica di cui alla legge n. 392 del 1978.

Nessuna delle doglianze mosse dalla difesa di parte convenuta alla tesi sostenuta dalla parte ricorrente può essere condivisa.

Oggetto del contratto non è la locazione di beni mobili: a parte quanto espressamente previsto dalle parti contraenti all'art. 1 del contratto ove le stesse hanno definito le tre

vetrinette oggetto di locazione quale "unità immobiliare", vi è da dire che tali vetrinette, in quanto inglobate stabilmente ai pilastri cui accedono a fini espositivi quanto meno dal 1992 (si veda il primo contratto di locazione intercorso tra le parti di causa prodotto dalla parte convenuta al doc. n. 2 del proprio fascicolo), si devono qualificare quali beni immobili in quanto incorporati artificialmente in modo stabile ai pilastri del [redacted] Milano cui sono ancorati.

Pacifico è poi il fatto che la conduttrice [redacted] utilizzi le vetrine oggetto di contratto a fini espositivi della merce – nella specie di occhiali e lenti da vista - che la stessa conduttrice vende in un negozio limitrofo: sicuramente tale attività è da qualificare quale attività commerciale ai fini della legge n. 392 del 1978.

Irrilevante infine è la circostanza sostenuta dalla difesa di parte convenuta secondo cui, non avendo il contratto oggetto di causa menzionato l'applicazione degli artt. 28 e 29 della legge n. 392 del 1978, alla disdetta del 16 giugno 2010 non si applicherebbe la disciplina invocata dalla parte conduttrice [redacted]: una volta ricondotto il contratto per cui è causa alla legge n. 392 del 1978, la relativa disciplina vincolistica si applica in ogni sua parte a prescindere da qualsivoglia richiamo contenuto in contratto.

Ne discende che, non essendo la disdetta inviata dalla locatrice [redacted] di [redacted] pervenuta alla controparte contrattuale entro il termine dei dodici mesi previsti dalla medesima legge n. 392 del 1978 ai fini della tempestiva comunicazione di volere sciogliere anzitempo il contratto e non avendo la predetta disdetta menzionato alcuno dei motivi di cui all'art. 29 ai fini del diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza dei sei anni, essa è da qualificare inefficace: il contratto per cui è causa si è pertanto rinnovato per un ulteriore sessennio e scadrà in data 30.12.2016.

La società convenuta [redacted] di [redacted] deve essere infine condannata al pagamento delle spese di lite, nella misura di cui al dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

P.Q.M.

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

1. Dichiara l'inefficacia della disdetta datata 16 giugno 2010 inviata dalla locatrice [redacted] di [redacted] alla conduttrice [redacted] e, per l'effetto, dichiara che il contratto di locazione ad uso commerciale avente ad oggetto le tre vetrinette ubicate in Milano, [redacted] stipulato tra la [redacted] in qualità di parte conduttrice e la [redacted] in qualità di parte locatrice si è rinnovato per un ulteriore periodo di sei anni sino al 31.12.2016;
2. dichiara l'inammissibilità delle domande riconvenzionali azionate dalla convenuta [redacted] di [redacted] avverso la ricorrente [redacted];
3. condanna la convenuta [redacted] a rifondere alla ricorrente [redacted] le spese processuali liquidate in Euro [redacted] per anticipazioni, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorario di avvocato, oltre C.P.A. ed I.V.A., se ed in quanto dovuta, come per legge.

Milano, 14 febbraio 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

