

Sentenza n. 12056/2014 pubbl. il 14/10/2014

RG n. 39554/2012

Repert. n. 10272/2014 del 15/10/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 39554/2012 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ e dell'avv. ██████████ (██████████) Via ██████████
MILANO; elettivamente domiciliato in Via ██████████ MILANO presso il difensore avv.
██████████

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ e dell'avv. ██████████ (██████████) Via ██████████
██████████; elettivamente domiciliato in Via ██████████, ██████████ MILANO presso il difensore avv.
██████████

ATTORE/I

contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████, elettivamente
domiciliato in VIA ██████████ ██████████ MILANO presso il difensore avv. ██████████ ██████████

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note difensive conclusive

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

I signori ██████████ e ██████████, proprietari di un immobile in Milano, via
██████████, concesso in locazione ad uso esclusivo negozio di abbigliamento alla società ██████████ di
██████████ ██████████, cessionaria del contratto stipulato con la società ██████████, hanno

pagina 2 di 5

Firmato Da: SPINLER CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 2c02a - Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: c1f8c



Sentenza n. 12056/2014 pubbl. il 14/10/2014

RG n. 39554/2012

convenuto in giudizio la società conduttrice chiedendo dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della stessa e ordinarsi la riconsegna dell'immobile locato.

La società conduttrice ha resistito ed ha chiesto respingersi le domande proposte dagli attori.

Omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 14.10.2014 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura del dispositivo e di breve motivazione.

1 - L'eccezione preliminare di nullità dell'atto di citazione, a norma dell'art. 164 comma 3° c.p.c., per mancanza dell'avvertimento di cui al numero 7 dell'art. 163 c.p.c., risulta superata avendo gli attori rinnovato la notificazione dell'atto di citazione per l'udienza del 18.12.2013, fissata dal giudice a seguito del provvedimento di mutamento del rito.

~~2~~ La domanda di risoluzione del contratto di locazione è infondata e va respinta.

Gli attori imputano alla società convenuta un duplice inadempimento contrattuale e, segnatamente, affermano: 1) che la società conduttrice avrebbe omesso di comunicare ai locatori il subentro nella carica di socio accomandatario di [REDACTED] in sostituzione di [REDACTED] e che avrebbe modificato l'attività commerciale svolta nell'immobile locato da commercio al dettaglio di articoli di vestiario (abbigliamento) a quella di vendita di macchine e cialde per caffè, eseguendo all'interno del negozio lavori edili per adattare i locali senza chiedere l'autorizzazione alla proprietà. Non sussiste il primo inadempimento contrattuale, non prevedendo il contratto di locazione l'obbligo per la società conduttrice di comunicare ai locatori i mutamenti della compagine sociale; tanto meno il subentro di un nuovo socio accomandatario comporta una variazione nella persona del conduttore, con subentro nel contratto di locazione di un nuovo contraente, rimanendo invariata la persona del contraente nella società [REDACTED]. Dunque, esclusa l'ipotesi della cessione del contratto di locazione (art. 36 L. 392/78), nessun obbligo aveva la società conduttrice di comunicare ai locatori la variazione della compagine sociale.

E' incontestato che vi sia stato un mutamento dell'attività svolta dalla società conduttrice nell'immobile locato da vendita al dettaglio di articoli di abbigliamento, come previsto dall'art 1 del contratto, a vendita di macchine e cialde per caffè e che la società conduttrice ha fatto eseguire la verniciatura del pavimento del negozio.

E' parimenti pacifico che tale ultima attività è stata svolta nell'immobile fin dal settembre 2011 e che i locatori ne erano al corrente allorchè si sono recati nell'unità locata nell'ottobre 2011 per discutere il rinnovo del contratto di locazione.

Sussiste l'inadempimento contrattuale denunciato, prevedendo il contratto di locazione la destinazione esclusiva dell'immobile a negozio di abbigliamento e, più in generale, essendo il conduttore



obbligato, a norma dell'art. 1587 n. 1 c.c. a servirsi della cosa per l'uso determinato nel contratto, tuttavia l' inadempimento contrattuale non appare di gravità tale da giustificare la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione, a norma dell'art. 1455 c.c.

La valutazione della gravità dell'inadempimento contrattuale va effettuata avuto riguardo all'interesse del creditore alla prestazione non adempiuta.

L'obbligo del conduttore di osservare la diligenza del buon padre di famiglia nella utilizzazione della cosa locata implica quello di un uso che non ne alteri lo stato sotto i profili tipologico, di destinazione o funzionale e di decoro. Tuttavia tale divieto non va inteso in senso assoluto, dovendo il giudice di merito accertare se le modifiche apportate dal conduttore alla cosa locata o all'uso della stessa comportino un'alterazione dell'equilibrio economico giuridico del contratto in pregiudizio del locatore (cfr Cass. 25141/2008 ; Cass. 24206/2006; Cass. 11055/2002)

Nel caso che ci occupa non vi è stato alcun mutamento della cosa sotto il profilo strutturale, posto che la società conduttrice si è limitata ad eseguire la verniciatura del pavimento del negozio. La violazione contrattuale in parola non giustifica la risoluzione del contratto, non avendo i locatori uno specifico interesse al mantenimento del colore originario del pavimento, trattandosi comunque di modificazione facilmente emendabile dalla società conduttrice, tenuta alla rimessione in pristino dell'immobile al termine del contratto, a norma dell'art. 1590 c.c..

Il mutamento dell'attività commerciale svolta nell'unità locata, da attività di vendita di articoli di abbigliamento a vendita di macchine e cialde di caffè, non ha inciso sulla destinazione d'uso dell'immobile sotto il profilo del regime giuridico applicabile al contratto. Infatti si tratta in entrambi i casi di attività commerciali – con conseguente durata del contratto per un periodo di sei anni rinnovabili - che comportano contatti diretti con il pubblico - con conseguente diritto del conduttore alla corresponsione dell'indennità di avviamento al termine del contratto.

Inoltre, quanto al concreto utilizzo dell'immobile locato, le attività in esame sono simili, avuto riguardo al pubblico che accede al negozio ed agli orari di apertura, trattandosi in entrambi i casi di attività che implicano la permanenza di persone all'interno del negozio per il tempo necessario per l'acquisto ed in orari contenuti nella stessa fascia oraria. Inoltre l'esercizio dell'attività di vendita di macchine e cialde di caffè non determina disturbo per la collettività in termini di immissioni di rumore o di odori, diversamente dall'apertura di un'attività di ristorazione o di altro tipo di locale destinato ad attività di intrattenimento (discoteca, sala giochi etc).

Hanno sostenuto i locatori che la società conduttrice svolge nell'immobile locato un'attività di bar. L'assunto non è provato, posto che dalla documentazione versata in atti risulta che nell'immobile viene svolta anche attività di degustazione ma la stessa è strettamente collegata con la vendita delle



Sentenza n. 12056/2014 pubbl. il 14/10/2014

RG n. 39554/2012

Report n. 0273/2014 del 15/10/2014
cialde di caffè e delle relative macchine; si tratta pertanto di attività diversa da quella di bar, che
presuppone la vendita di prodotti di diverse tipologie e la consumazione di cibo, laddove nel caso che
ci occupa si tratta di degustazione degli unici prodotti venduti.

L'insieme delle considerazioni esposte dimostra che le modifiche apportate dalla società conduttrice
all'attività svolta nell'immobile, non hanno comportato alcun pregiudizio per i locatori, non avendo
inciso sul regime giuridico del contratto nè avendo alterato la struttura dell'immobile.

Per quanto esposto devono respingersi le domande dei ricorrenti.

3 - Le spese di lite vanno poste a carico dei ricorrenti in applicazione del criterio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinge le domande proposte dai ricorrenti [redacted] e [redacted];
condanna i ricorrenti a rifondere alla società resistente [redacted] di [redacted] le spese
processuali, che liquida in euro 1.950,00 per compensi, oltre rimborso forfettario per spese generali ed
agli accessori di legge, disponendone la distrazione in favore del procuratore antistatario.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al
verbale.

Milano, 14 ottobre 2014

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

