



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. 31793/2014 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e con elezione di domicilio in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

COMUNE [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED]; [REDACTED] ([REDACTED]) VIA [REDACTED] MILANO; con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno concluso come da atti introduttivi



## MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED] di [REDACTED] ha proposto ricorso ex art. 447 bis c.p.c. allo scopo di ottenere la declaratoria di inefficacia della vendita in favore del Comune di [REDACTED] dell'area già di proprietà del Consorzio del [REDACTED], località [REDACTED] condotta in locazione della società ricorrente, e la pronuncia di trasferimento di detti immobili in capo alla stessa società. In via subordinata, ha chiesto accertarsi la sussistenza di un contratto di locazione tra le parti con scadenza 31.12.2019, nonché del diritto della ricorrente all'indennità di avviamento, con conseguente condanna del resistente al pagamento della somma di euro [REDACTED]

Il Comune [REDACTED] ha resistito ed ha chiesto respingersi tutte le domande proposte dalla società ricorrente ed accertarsi la scadenza del contratto di locazione alla data del 31.12.2007, con vittoria di spese di lite.

Disposto un rinvio in pendenza di trattative ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 9.3.2016 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

1 - Le domande dirette alla declaratoria di inefficacia della vendita al Comune [REDACTED] dell'area già di proprietà del Consorzio ed in locazione dalla società ricorrente e quella volta alla pronuncia di trasferimento delle aree locate in capo a quest'ultima sono infondate e vanno respinte per le ragioni di seguito esposte.

Il diritto di prelazione e il conseguente diritto di riscatto in favore del conduttore di un immobile ad uso non abitativo, per il caso del trasferimento a terzi di bene locato, presuppone le seguenti condizioni: a) vigenza del contratto di locazione nel momento in cui il bene viene ceduto a terzi; b) esercizio nell'immobile locato di attività che comporti contatti con il pubblico degli utenti e dei consumatori ( Cass. 4486/1986; Cass. 1363/2009; Cass. 27514/2014 ).

Entrambe le condizioni difettano nel caso di specie.



Il contratto di locazione non era in corso nel momento in cui l'immobile locato è stato ceduto al Comune di Milano, essendo stato stipulato il contratto di compravendita in data 31.10.2013 ed essendo il contratto di locazione cessato per finita locazione alla data del 31.12.2007.

La contraria tesi della società ricorrente è infondata.

Assume la società ricorrente che il contratto di locazione sarebbe ancora in corso, essendosi rinnovato per fatti concludenti in data successiva alla disdetta, avendo la proprietà continuato a percepire i canoni di locazione, consentendo, allo stesso tempo, alla società conduttrice di godere dell'immobile locato, nonostante la cessazione del contratto di locazione.

Nega il Comune la persistenza del rapporto contrattuale, essendo stato il contratto validamente disdettato con lettera in data 9.6.2006 per la scadenza contrattuale del 31.12.2007 e dovendosi escludere la rinnovazione tacita del contratto di locazione per fatti concludenti per trattarsi di contratto intercorso con la P.A. per il quale è richiesta la forma scritta *ad substantiam*.

L'assunto è fondato.

La Corte di Cassazione con indirizzo giurisprudenziale costante ha escluso la possibilità di una rinnovazione tacita per fatti concludenti, a norma dell'art. 1597 c.c., dei contratti stipulati con la P.A. ( il Consorzio è un ente pubblico ), essendo richiesta per la stipulazione dei contratti in parola la forma scritta *ad substantiam* ( cfr Cass. 1223/2006: *La volontà negoziale della P.A. non può desumersi da comportamenti concludenti, ma deve essere espressa in forma scritta a pena di nullità, con la conseguenza che nei suoi riguardi non è radicalmente ipotizzabile, in relazione al disposto dell'art. 1597 cod. civ., la rinnovazione tacita del contratto di locazione.* "ex multis Cass. 6966/1998; Cass. 13089/1999; Cass. 9614/1999 ).

Peraltro, pur non potendosi applicare ai contratti di locazione conclusi dalla P.A. l'istituto della rinnovazione tacita del contratto, in quanto esso incompatibile con il procedimento previsto per la manifestazione della volontà di obbligarsi da parte della P.A., che non può desumersi da fatti concludenti ma deve essere espressa nelle forme previste dalla legge, tuttavia, " *qualora, dopo la scadenza del contratto, l'amministrazione locatrice continui a percepire i canoni di locazione richiedendo anche l'aumento istat, può aversi non una vera e propria rinnovazione, ma una continuazione dell'originario rapporto, purché nel contratto originario sia inserita una apposita clausola in tal senso.* " ( Cass. 12087/2002 ). Tale condizione non ricorre nel caso di specie, essendo espressamente escluso dal contratto intercorso con il Consorzio la



rinnovazione tacita del contratto, avendo le parti previsto che alla scadenza del contratto, in data 31.12.1989, il contratto di locazione sarebbe " cessato di pieno diritto " , " senza bisogno di preventiva denuncia di licenza o diffida, dichiarandosi accettata ora per allora le licenza medesima ". Dunque la protrazione del godimento del bene locato in data successiva alla cessazione del contratto è avvenuta sulla base di un rapporto di fatto.

In ogni caso , se la tesi della rinnovazione tacita del contratto potrebbe apparire fondata con riferimento al periodo anteriore alla disdetta contrattuale - come dimostrato dall'avvenuto subentro nel rapporto contrattuale della società [REDACTED] di [REDACTED] alla società [REDACTED], a seguito della costituzione della nuova società ( cfr comunicazione di subentro in data 14.12.2004 cfr doc. 2 ), accettata dalla parte locatrice in data 7.1.2005 ( cfr doc. 3 ) - ciò va certamente escluso per il periodo successivo alla disdetta contrattuale, essendo la comunicazione di disdetta del contratto e la contestuale richiesta di liberazione dell'area locata incompatibile con la prosecuzione tacita del rapporto. ( Cass. 13886/2011: *La rinnovazione tacita del contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 1597 cod. civ., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la volontà di porre termine al rapporto, la rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo, invece, un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto. " ).*

Dunque, per quanto la società ricorrente sia stata lasciata nel possesso dell'immobile locato anche in data successiva alla cessazione del contratto, il rapporto contrattuale non si è rinnovato ed è cessato alla data del 31.12.2007.

2 - L'immobile locato non era adibito ad attività comportante contatti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Il contrario assunto non è provato e le prove orali articolate dalla società ricorrente non sono stata ammesse, in quanto assolutamente generiche e prive di ogni sostegno documentale, attestante il tipo di attività concretamente svolta nell'immobile locato e la vendita al pubblico ivi asseritamente realizzata.



Oggetto della locazione era una nuda area, sulla quale la società conduttrice ha costruito il capannone nel quale esercita l'attività.

Dunque la destinazione dell'immobile locato ad attività comportante contatti con il pubblico non era prevista nello strumento contrattuale.

L'immobile di fatto, come riconosciuto dalla stessa società ricorrente, è destinato allo svolgimento di attività di carpenteria metallica e prodotti affini a livello sia artigianale che industriale ( cfr p. 7 del ricorso ).

Tale destinazione coincide con l'oggetto sociale della società conduttrice ( cfr visura camerale in atti ).

~~L'immobile locato è ubicato in una zona industriale ed è costituito da un capannone, al quale non accede la generalità degli utenti ma unicamente la clientela della società, come del resto riconosciuto dallo stesso parte ricorrente ( cfr p. 7 del ricorso ) e come dimostrato dalla documentazione fotografica prodotta dal Comune ( doc. 13 ) e dalla scheda dell'immobile ( doc. 14 ), documenti tutti che non sono stati contestati dalla società ricorrente.~~

Dunque la circostanza, riferita dalla società ricorrente, che nell'immobile locato si concludano contratti e si gestiscano i rapporti con la clientela, non dimostra affatto che la destinazione dell'unità locata ad attività comportante contatti con il pubblico, così da costituire l'immobile un centro di attrazione della clientela, non trattandosi di attività di produzione e vendita destinata alla generalità dei consumatori ma di attività diretta ad una clientela specifica, tale per cui la tutela dell'avviamento commerciale non è condizionata alla disponibilità del bene oggetto di locazione.

Dunque, poichè il diritto di prelazione, attribuito dall'art. 38 della L. 392/78 al conduttore di un immobile destinato ad uso diverso da quello abitativo, per caso di vendita dello stesso, intende proteggere l'avviamento commerciale, inteso quale elemento connaturato all'operatività dell'azienda ed alla sua localizzazione nell'immobile locato mediante contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, tale presupposto non ricorre nel caso di specie, non essendo l'avviamento collegato all'immobile locato ed essendo ciò escluso dallo strumento contrattuale, avendo il contratto ad oggetto una nuda area. Pertanto la società ricorrente non ha il diritto di prelazione sull'immobile già condotto in locazione.



Per completezza si osserva che, come correttamente evidenziato dal Comune di [redacted] nel caso di specie non trova applicazione il diritto di prelazione ed il conseguente diritto di riscatto in quanto l'area ceduta al Comune era già di proprietà di quest'ultimo per una quota del 32% , come dimostrato dal Decreto Ministro dei Lavori Pubblici n. 5494 del 19.10.1960 ( cfr doc. 3 ). Dunque non si trattato di vendita ad un soggetto privato di una proprietà unica, bensì di cessione di quote di proprietà invise tra enti pubblici territoriali ( il Consorzio era partecipato per il 60 % dallo Stato e per il 8% dalla Provincia ), già comproprietari. In tale ipotesi non trova applicazione l'istituto della prelazione, regolato dall'art. 38 L. 3927/78, trattandosi di alienazione di una quota del bene locato ad un comproprietario ( Cass. S.U. 13886/2007 : " *In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, al conduttore non spettano il diritto di prelazione ed il conseguente diritto di riscatto dell'immobile, secondo la disciplina degli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, qualora il locatore intenda alienare, ad un terzo ovvero al comproprietario dell'immobile locato, la quota del bene oggetto del rapporto di locazione.* " ).

Infine si è trattato di vendita in blocco a seguito della quale il cessionario Comune [redacted] ha inteso acquisire l'indistinto patrimonio immobiliare di proprietà del Consorzio del canale [redacted] una volta intervenuta la soppressione di tale ultimo ente con decreto del Ministero del Tesoro del 3.6.2000 ( cfr doc. 4 ), nell'ottica di un complessivo intervento volto alla riqualificazione delle aree interessate , come si evince dalle relazione unita alla delibera consiliare del 21.12.2002 n. 120 (cfr doc. 8 ). Anche per tale ragione non trova applicazione il diritto di prelazione invocato dalla società conduttrice ( Cass. 19152/2005 : *Il diritto di prelazione previsto dagli artt. 38 e 39 della legge sull'equo canone a favore del conduttore di immobile non abitativo non trova applicazione nell'ipotesi di vendita in blocco di più immobili, che si verifica quando la vendita riguarda una pluralità di immobili, compreso quello locato, che in base ad elementi di natura oggettiva risultino strutturalmente e funzionalmente collegati in modo da costituire un'entità patrimoniale diversa dalle singole componenti; si verte, invece, nell'ipotesi di mera vendita cumulativa, in relazione alla quale spetta al conduttore il diritto di prelazione o il riscatto, quando gli immobili posti in vendita, anche se con atto unico ed a prezzo complessivo, conservino la loro individualità e formino oggetto di distinti trasferimenti sebbene occasionalmente collegati.* ")



2 - Le domande proposte in via subordinata dalla società ricorrente sono infondate per le ragioni sopra esposte, essendo il contratto di locazione cessato tra le parti alla data del 31.12.2007 e non avendo la società ricorrente diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

3 - Le spese di lite vanno poste a carico della società ricorrente in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:  
respinge tutte le domande proposte dalla società ricorrente;  
accerta la scadenza del contratto di locazione alla data del 31.12.2007;  
condanna la società ricorrente a rifondere al Comune di [REDACTED] le spese del giudizio, che liquida in euro [REDACTED] per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali.

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

Milano, 9 marzo 2016

Il Giudice  
dott. Caterina Spinnler

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO  
11 MAR 2016  
Milano

