



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico, Dott.ssa Francesca Savignano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al N. 4720/2016 R.G. promossa da:

OMISSIS
difesa dall'avv. OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
rappresentata e
ed elettivamente domiciliata in
presso lo studio del difensore avv.

INTIMANTE-RICORRENTE

Contro

OMISSIS
elettivamente domiciliata in OMISSIS
con il patrocinio dell'avv. OMISSIS ed
OMISSIS presso lo studio del difensore

INTIMATA-RESISTENTE

OGGETTO: locazione – sfratto per finita locazione

CONCLUSIONI: come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni in fatto e dei motivi di diritto

1. Con atto di citazione regolarmente notificato il 13.10.2015 OMISSIS
ha intimato alla OMISSIS, lo sfratto per finita
locazione relativamente all'immobile sito in OMISSIS, piano primo e seminterrato con
annesso terrazzo, condotto in locazione dalla parte intimata ad uso residenziale in forza di contratto del
7.5.2003, per la scadenza del 30.6.2015.
Con separati atti di citazione la medesima locatrice ha intimato alla predetta conduttrice lo sfratto per
finita locazione di altre porzioni del medesimo immobile e, precisamente, di quelle al piano
seminterrato e del piano rialzato, adibite ad uso commerciale di uffici (contratto del 7.5.2003), per la

scadenza del 30.6.2015, e di quelle site al piano seminterrato e del piano rialzato, adibite a deposito (contratto del 30.4.2004), per la scadenza del 30.6.2016.

All'udienza di convalida, fissata per tutte e tre le cause, la società intimata si è costituita in giudizio e si è opposta alle domande avverse, deducendo che l'immobile è stato adibito a residenza di "signore anziane", che ivi fruiscono di alloggio e assistenza personale, e che pertanto la durata del contratto non è quella contrattuale di sei anni, ma piuttosto quella di nove anni stabilito dall'art. 27 l. n. 392/1978 (come modificato dall'art. 7 l. n. 9/2007) per l'esercizio di imprese assimilate alle attività alberghiere ai sensi dell'art. 1786 c.c., tra le quali le case di cura.

Ha eccepito che l'esecuzione dell'eventuale provvedimento di rilascio è condizionato alla corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale.

Ha inoltre dedotto che l'intimante si era impegnata, con scrittura privata del 28.2.2007, ad eseguire una serie di importanti opere edili in varie porzioni dell'immobile locato e che tuttavia era rimasta inadempiente, tanto che era stata condannata al rifacimento del terrazzo, con sentenza di questo Tribunale n. 5431/2011; si è riservata di agire giudizialmente per il risarcimento dei danni conseguenti. Accolta l'istanza di emissione di ordinanza di rilascio in tutti e tre i giudizi, e riunite le tre cause, il giudice ha disposto il mutamento del rito. Entrambe le parti hanno depositato memorie integrative; l'intimante ha insistito per l'accoglimento delle domande e l'intimata per il rigetto delle stesse e, in subordine, per la condanna della controparte alla corresponsione dell'indennità di avviamento.

Ha chiesto altresì, in via riconvenzionale, l'accertamento dell'inadempimento della locatrice all'ordine di esecuzione delle opere emesso nella sentenza sopra indicata e la condanna all'esecuzione "di tutti i lavori indicati nella scrittura privata del 28/02/07" nonché al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi a causa del predetto inadempimento, da quantificarsi in corso di causa o, in subordine, secondo equità.

Rigettate le richieste istruttorie della resistente, all'udienza del 3.10.2017 il rappresentante legale della conduttrice ha dichiarato di aver reperito altro immobile per lo svolgimento della medesima attività ed ha quindi dichiarato di rinunciare alla domanda di condanna all'esecuzione dei lavori nell'immobile.

All'odierna udienza la causa, istruita documentalmente, è stata discussa e decisa, mediante lettura del dispositivo della sentenza e della contestuale motivazione.

2. La durata sessennale o novennale dei contratti.

I rapporti locativi relativi alle singole porzione dell'immobile di OMISSIS sono documentati dalle scritture in atti, regolarmente registrate.

La locatrice ha documentato di aver comunicato tempestiva e rituale disdetta per le scadenze contrattuali rispettivamente del 30.6.2016 (contratto del 30.4.2004) e del 30.6.2015 (contratti del 7.5.2003).

L'eccezione sollevata dalla società cooperativa resistente con riguardo alla durata del contratto, a suo dire novennale anziché sessennale, è infondata: premesso che è incontrovertito che la cooperativa resistente offre alloggio ed assistenza alle persone anziane nell'immobile locato ad uso residenziale (si veda la memoria della locatrice in data 27.10.2016), la giurisprudenza di legittimità ha escluso che le case di cura siano assimilabili agli alberghi, in ragione delle prestazioni sanitarie svolte, e comunque la modifica dell'art. 27 l. n. 392/1978, richiamata dalla resistente, è intervenuta in realtà nel 2011 (art. 52 d. lgs. n. 79/2011) e non trova applicazione ai contratti dedotti in lite, stipulati anteriormente, in quanto non ha effetti retroattivi (cfr. Cass. n. 13933/2016: "Le locazioni di immobili destinati all'esercizio di

case di cura, stipulate prima dell'entrata in vigore dell'art. 52 del d.lgs. n. 79 del 2011 (codice del turismo), non sono soggette alla durata minima novennale prevista dall'art. 27 della l. n. 392 del 1978 per le locazioni di immobili destinati ad uso alberghiero, trattandosi di attività non assimilabili e la cui equiparazione, introdotta dal citato art. 52 del codice del turismo, non ha effetto retroattivo.”. In termini, Cass. n. 8558/2012).

All'udienza di discussione la società resistente ha invocato la pronuncia n. 16309/2018 emessa dalla Corte di Cassazione, secondo cui l'attività svolta dalle case di riposo per anziani è anche alberghiera e pertanto la durata del contratto è novennale. Al riguardo si osserva che le case di riposo per anziani di regola offrono, oltre all'alloggio, una serie di servizi accessori di tipo alberghiero (dazione e cambio di biancheria da letto e da bagno, pulizia dei locali) nonché ricreativi, culturali e genericamente assistenziali, analogamente alle case di cura, ma si differenziano da queste ultime perché non forniscono anche, in generale, prestazioni di tipo sanitario. La giurisprudenza sopra richiamata ha escluso la assimilabilità dell'attività svolta dalle case di cura a quella alberghiera (fino al 2011) proprio in ragione di tale peculiarità.

Nel caso in esame la ricorrente, pur avendo invocato, a fondamento della durata novennale del rapporto, la novella legislativa del 2011, ha, in seguito, dedotto che in realtà l'attività *ivi* svolta è piuttosto quella di casa di riposo per anziani; non ha tuttavia adeguatamente suffragato tale assunto, che è anzi contrastato dalle sue stesse produzioni documentali, dalle quali risulta che la società cooperativa resistente svolge prestazioni di servizi socio-sanitari in favore di soggetti non autonomi e delle loro famiglie (si vedano la visura camerale e lo statuto).

Inoltre, non risulta se la fattispecie esaminata dalla Corte nel 2018 si riferisca ad un contratto stipulato prima o dopo la novella legislativa del 2011; il fatto che la questione non sia stata esaminata e che la motivazione si incentri sulla assimilabilità dell'attività svolta nella casa di riposo a quella alberghiera, induce a ritenere che il rapporto dedotto in lite fosse stato instaurato dopo l'entrata in vigore della modifica normativa, che appunto ha esteso la detta durata all'attività di imprese assimilate agli alberghi, ai sensi dell'art. 1786 c.c..

Per le ragioni esposte, la durata dei rapporti di locazione dedotti in lite correttamente è stata stabilita dalle parti in sei anni; i contratti devono perciò essere dichiarati risolti per intervenuta scadenza alle date indicate dalla locatrice. L'ordinanza di rilascio in data 27.1.2016 va conseguentemente confermata.

3. L'indennità di avviamento.

La locatrice non si è opposta alla richiesta di corresponsione dell'indennità di avviamento, ma limitatamente al contratto concernente le porzioni locate ad uso residenziale. E' pertanto pacifico che spetti alla conduttrice la somma di € 11.250,00, pari a diciotto mensilità del canone negoziale (stabilito in € 7.500,00 annui), ai sensi dell'art. 34 l. n. 392/1978.

La resistente ha tuttavia richiesto tale indennità con riguardo a tutti e tre i rapporti. La locatrice si è opposta, deducendo che, non avendo essa versato il canone relativo alle porzioni di immobile locate con gli altri due contratti sin dal 2007 (in forza di accordi scritti tra le parti dei quali meglio si dirà più avanti), l'indennità non spetta in quanto il primo comma dell'art. 34 stabilisce l'indennità sulla base dell'ultimo canone “corrisposto”, da intendersi, a suo dire, con riferimento all'epoca della scadenza contrattuale.

L'assunto della ricorrente non è condivisibile: la disposizione citata indica l'ultimo canone corrisposto quale criterio per la quantificazione dell'indennità e non vincola il suo riconoscimento all'effettiva corresponsione dello stesso.

L'indennità di avviamento pertanto spetta alla conduttrice, ma soltanto con riguardo alla porzione di immobile adibita ad ufficio e non anche a quella destinata a deposito, non avendo la conduttrice fornito alcun elemento a dimostrazione del fatto che tale porzione sia stata utilizzata per lo svolgimento di attività che comportato contatti col pubblico, ed anzi nemmeno avendo allegato tale circostanza (si veda, al riguardo, Cass. n. 13083/2008: *“In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'immobile utilizzato a locale di esposizione, in tanto può determinare l'esistenza del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento, in quanto il conduttore istante provi che possa essere considerato come luogo aperto alla frequentazione diretta della generalità dei consumatori e, dunque, da sé solo in grado di esercitare un richiamo su tale generalità, così divenendo un collettore di clientela ed un fattore locale di avviamento, senza che possa darsi rilievo al modo dell'organizzazione dell'attività del conduttore e alla circostanza che questi abbia creato un vincolo di accessorietà funzionale tra l'immobile adibito a deposito ed esposizione e l'immobile destinato alla vendita. (Nel caso di specie, la S.C., enunciando il riportato principio, ha confermato la sentenza di merito, con cui era stato escluso il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento in relazione ad un locale adibito ad autosalone, non essendo stato provato che l'attività in concreto esercitata nell'immobile comportava contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori).”*).

La locatrice va pertanto condannata al pagamento, in favore della locatrice, della somma complessiva di € 40.000,00 (di cui € 28.750,00, per il contratto di locazione di uffici, così calcolati in base al canone annuo di € 12.500,00), pari alla indennità di avviamento spettante per i detti due contratti.

4. Le domande riconvenzionali della resistente.

Risulta documentalmente, e comunque è incontrovertito, che la ricorrente si era impegnata, con scrittura privata del 28.2.2007, ad eseguire sull'immobile locato importanti lavori di ristrutturazione edile e che essa non li ha portati a conclusione nei termini pattuiti (maggio 2007 e nemmeno in seguito), tanto che, quanto al rifacimento del terrazzo, è stata condannata da questo Tribunale ad eseguirli.

E' perciò accertato l'inadempimento agli obblighi di fare assunti con la scrittura menzionata e la relativa domanda merita accoglimento.

E' invece infondata la domanda risarcitoria.

In primo luogo, con riguardo ai danni concernenti l'immobile adibito ad uso residenziale (contratto del 7.5.2003, relativo al piano primo e seminterrato con annesso terrazzo), la domanda è già stata proposta separatamente innanzi a questo Tribunale che, nella sentenza sopra richiamata, l'ha rigettata. Il Tribunale ha chiarito che i lavori che interessano tale porzione dell'immobile, come stabiliti nella scrittura privata del 28.2.2007, sono soltanto quelli inerenti il terrazzo, mentre le altre opere riguardano le altre porzioni, oggetto degli altri due contratti di locazione.

Avendo le parti concordemente dichiarato che la pronuncia in questione non è stata impugnata, le statuizioni *ivi* contenute sono coperte da giudicato (art. 324 cpc e art. 2909 c.c.); è quindi preclusa alla scrivente la disamina della domanda e la pronuncia sulla questione già decisa, stante il divieto del *ne bis in idem*.

Con riguardo ai presunti danni derivanti dalla mancata esecuzione delle opere concernenti le ulteriori porzioni dell'immobile locato, va osservato che, nella scrittura del 28.2.2007, al punto D), le parti

avevano pattuito che la locatrice, “a garanzia dell'esatta esecuzione di tutto quanto sopra indicato nei tempi previsti, rinuncia ai canoni di affitto di cui ai contratti del 30/06/2004 e del 07/05/03 relativi al piano rialzato e al piano seminterrato, oggetto dei lavori in questione, a partire dal secondo trimestre 2007 (01.04.2007) fino alla data dell'effettivo ripristino delle condizioni di normale operatività dell'immobile affittato”.

Pur nella imprecisione della terminologia utilizzata, le parti avevano, con tale clausola, inteso stimare, preventivamente e forfetariamente, l'ammontare dei danni e dei disagi patiti dalla conduttrice, per la forte limitazione nel godimento dei beni locati, in misura pari all'importo dei canoni, che effettivamente non sono stati versati dalla conduttrice a partire dal 2007 e sino ad oggi.

Quanto alle ulteriori voci di danno lamentate, ossia il danneggiamento di arredi, documenti e “quant'altro” ed il pregiudizio economico conseguente alla perdita di clientela ed alla mancata acquisizione di nuova, va osservato che:

- l'allegazione concernente il presunto danneggiamento di arredi e beni mobili è del tutto generica, in mancanza anche di allegazione di quali beni siano stati danneggiati e del relativo valore;
- manca idonea prova dei dedotti danneggiamenti (è stata prodotta un'unica fotografia al riguardo) e la consulenza tecnica richiesta non è stata ammessa perché meramente esplorativa;
- la perdita di clientela e la mancata acquisizione di nuova non possono che concernere le porzioni dello stabile adibito ad uso residenziale e non le altre sicché i danni lamentati non sono, per la gran parte, correlati o correlabili alla mancata esecuzione dei lavori concernenti le porzioni adibite ad uso commerciale;
- in ogni caso, non è stata fornita (e nemmeno richiesta) prova sufficiente del pregiudizio economico asseritamente patito.

La domanda risarcitoria va perciò rigettata.

Tenuto conto dell'esito complessivo della lite e quindi della reciproca soccombenza, dichiara interamente compensate tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) dichiara risolti alle rispettive scadenze, in motivazione indicate, i contratti di locazione *inter partes* del 7.5.2003 e 30.6.2004, relativi all'immobile sito in OMISSIS ciascuno per le porzioni concernenti i piani seminterrato, rialzato e primo;
- 2) conferma l'ordinanza di rilascio in data 27.1.2016;
- 3) condanna OMISSIS al pagamento, in favore di OMISSIS della somma di € 40.000,00, pari all'indennità di avviamento relativa ai due contratti in motivazione indicati;
- 4) accerta l'inadempimento della ricorrente agli obblighi di fare assunti nella scrittura privata del 28.2.2007;
- 5) rigetta la domanda risarcitoria della resistente;
- 6) dichiara interamente compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 08/11/2018 .

Il Giudice
Dott.ssa Francesca Savignano