

Sent. n. 8068/08
Rep. n. 6476/08

N. Sent. Cont.
N. 74038/2006 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott. Caterina Macchi, ex art.429 c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Gianalberico De Vecchi, in forza di delega a margine dell'atto di citazione

- INTIMANTE ATTRICE -

CONTRO

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Saverio Lecchini, in forza di delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

- INTIMATA CONVENUTA -

Oggetto: intimazione di sfratto per morosità

211

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

[redacted] (in seguito Fondazione), con atto di citazione per convalida notificato il 6-13 settembre 2006, ha intimato sfratto per morosità [redacted] in persona del legale rappresentante [redacted] quale conduttore di un immobile sito in Milano, [redacted] in virtù di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo stipulato il 14 settembre 2000. L'attrice ha lamentato il mancato pagamento sia del canone contrattuale scaduto il 1° luglio 2006 pari a € 11.210,44, sia del conguaglio oneri accessori relativo agli anni 2004/2005 e 2005/2006, nonché la mancata corresponsione dell'incremento Istat; il tutto per un complessivo importo di € 28.347,00

All'udienza di convalida si è costituita [redacted] quale titolare dell'impresa individuale [redacted] opponendosi alla convalida ed esponendo: che l'impresa predetta era stata cancellata dalla Sezione Speciale piccoli imprenditori della Camera di Commercio sin dal 18 novembre 2003; che l'azienda consistente nel complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di formazione professionale svolta nei locali oggetto di locazione era stata ceduta alla [redacted] in data 13 marzo 2003; che la Fondazione aveva conosciuto e accettato la cessione, intrattenendo da tale momento ogni rapporto con la cessionaria [redacted] che l'intimata era pertanto priva di legittimazione passiva sostanziale non rivestendo la qualità di conduttore; che in ogni caso il credito affermato dall'intimante in punto canoni era stato soddisfatto in data 3 agosto 2006, mentre la restante parte non era ancora dovuto al momento dell'intimazione ma pur tuttavia era stata corrisposta prima dell'udienza. Il giudice ha disposto la conversione del rito, senza emissione di ordinanza di rilascio, assegnando termine alle parti per l'integrazione dei rispettivi atti. Preso atto dell'impossibilità di conciliare le parti, senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata decisa all'udienza del 19 giugno 2008 con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'odierna intimata non è stata in grado di produrre la comunicazione prevista dall'art. 36 l. 392/78 per il caso di cessione dell'azienda esercitata in locali oggetto di contratto di locazione. Se è vero che la conoscenza acquisita in altro modo dell'intervenuta cessione è irrilevante (come affermato da Cass. 17738/00) va tuttavia osservato che ove il locatore abbia comunque accettato la cessione essa diviene a lui opponibile anche in difetto della prescritta comunicazione, dovendosi applicare le regole generali previste dagli artt. 1406 e ss. c.c. in materia di cessione del contratto. Al riguardo il Tribunale osserva che dall'esame della documentazione prodotta dalla convenuta si trae ampio convincimento dell'avvenuta accettazione della cessione da parte della locatrice. Non solo, infatti, tutti i pagamenti dei corrispettivi contrattuali effettuati a partire dal giugno 2003 (doc. 4-17) sono stati compiuti dalla [redacted] senza alcuna reazione da parte della Fondazione, ma è la stessa locatrice, in otto missive inviate tra il novembre 2003 e il marzo 2006 al [redacted] (doc. 18-25) a rivolgersi a quest'ultimo sull'univoco presupposto della sua qualità di conduttore dell'immobile. Si susseguono, infatti, solleciti di pagamento, inviti a depositare copia delle polizze contro il rischio incendio e responsabilità civile (doc. 19, in cui la società destinataria è esplicitamente considerata conduttrice), comunicazione della necessità per il locatore di accedere ai locali,

CG

comunicazioni relative alla necessità di tenere libere le parti comuni da cartelli e avvisi, messa a disposizione del [redacted] delle nuove chiavi di accesso ad un cortile, richiesta di invio ai revisori dei conti della Fondazione di conferma del saldo debitorio al 31 dicembre 2005. Nessuna di queste comunicazioni sarebbe rivestita di senso se l'interlocutore non fosse considerato titolare del diritto di godimento dell'immobile in quanto conduttore; il contenuto univoco delle comunicazioni, l'ampio arco temporale lungo il quale si collocano, la necessità di riferirsi al canone di buona fede nell'esecuzione del contratto (art. 1375 c.c.) escludono qualsivoglia lettura alternativa. Del tutto priva di rilevanza, e di dubbia compatibilità con il principio appena ricordato, è la corrispondenza successiva all'intimazione di sfratto, nella quale la Fondazione afferma non risultarle la sussistenza di alcun rapporto contrattuale con la [redacted] ad es. doc. 37 convenuta). Deve dunque concludersi che la cessione del contratto è stata accettata dal contraente ceduto; l'intimata [redacted] è dunque priva della titolarità sostanziale del rapporto contrattuale dedotto. Le domande proposte dall'attrice debbono pertanto essere respinte.

Per completezza di motivazione appare opportuno osservare, in relazione alla morosità dedotta, che l'attrice non ha tempestivamente dichiarato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 4 del contratto di locazione, avendone invocato l'operatività solo nella memoria integrativa. L'inadempimento della parte conduttrice andrebbe quindi valutato alla stregua dei principi generali previsti dagli artt. 1453 e 1455 c.c..

Tenuto conto del fatto il pagamento del canone contrattuale è avvenuto il 3 agosto (risultando irrilevante al riguardo l'antergazione della valuta per il beneficiario), che il locatore non ha in alcun modo documentato di aver mai sollecitato al conduttore il pagamento dei conguagli spese 2004/2005 e 2005/2006 (trattandosi di conguagli con ogni evidenza nessun elemento utile può trarsi dalla considerazione delle date contrattualmente stabilite per il versamento degli acconti) cosicché al riguardo non è apprezzabile dal Tribunale alcun ritardo, l'inadempimento si risolve in un superamento di 34 giorni della scadenza contrattuale, e ciò limitatamente al credito per canoni, mentre nessun ritardo è computabile quanto agli oneri accessori. Osserva dunque il Tribunale che non si è al cospetto di un ritardo qualificabile come rilevante e tale da superare la verifica sull'importanza dell'inadempimento prevista dall'art. 1455 c.c..

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 430,70 per spese, € 1.100,00 per diritti, € 2.500,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) rigetta le domande proposte dall'attrice;
- 2) condanna l'attrice al pagamento delle spese processuali sostenute dalla convenuta, che liquida in € 430,70 per spese, € 1.100,00 per diritti, € 2.500,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il 19 giugno 2008.

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
20 GIU. 2008

IL CANCELLIERE
CANCELLIERE C2
LUCIA ANTONELLA LAURIA

