



SENT. N° 338/07  
REP. N° 329/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE XIII

nella persona del giudice unico Dott. Mario ZEVOLA  
ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 10433/2006 R.G. promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

elettivamente domiciliata in Via Pompeo Litta, 2 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. ALEMANI GIACOMO MENOTTI MARCO che la rappresenta e difende;

ATTRICE

contro:

[REDACTED]

elettivamente domiciliato in Via Spartaco, 24 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. FOGLIA FABRIZIA che lo rappresenta e difende;

CONVENUTO

in punto a:

"030011 - Intimazione di sfratto per morosità (art. 658 c.p.c.) - uso abitativo"



### Motivi

Sulle eccezioni del resistente di carenza di potere ad agire e di conferire valida procura da parte dell'Amministratore Delegato indicato dalla ricorrente.

Le eccezioni sono infondate. Come già in parte rilevato nell'ordinanza in data 27-31.03.2006, il Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso [redacted]

[redacted] (che è un patrimonio, non una persona giuridica; e pertanto non può agire che a mezzo della società di gestione, indicata nel regolamento di gestione del fondo, la quale agirà nel rispetto delle norme sulla rappresentanza organica ) risulta avere conferito la gestione del Fondo alla società di Gestione [redacted]

[redacted] che vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, delle disposizioni delle Autorità di vigilanza e del Regolamento del Fondo (delibera del 17.09.2004 di costituzione del Fondo e di approvazione del relativo regolamento, richiamato nel doc. 5 di parte intimante).

Gestore del Fondo è dunque la società [redacted]

[redacted] come erroneamente indicato nella intestazione della intimazione, ma all'evidenza per mero errore materiale).

Il Consiglio di Amministrazione della società [redacted]



[redacted] " risulta avere conferito in data 31.07.2003 all'Amministratore delegato ing. [redacted] il potere, tra gli altri, " di risolvere ... contratti preliminari e definitivi per assumere in locazione... . Stare in giudizio ...in ogni causa e procedura..., provvedendo a quanto necessario ... e così nominare avvocati e procuratori alle liti " ( v. visura estratta il 16.03.2006 di parte intimante).

Il fatto che nel Regolamento del Fondo sia indicato il consiglio di amministrazione della Società di gestione quale organo responsabile della gestione del fondo non esclude che legittimamente poteri di gestione siano esercitati da quei soggetti ai quali il consiglio li abbia conferiti anche anteriormente alla costituzione del Fondo, trattandosi di modalità organizzativa dell'operatività del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione prevista dalla legge, fatta propria dallo statuto della Società di gestione e validamente attuata.

Il fatto poi che il mandato conferito all'ing [redacted] fosse stato conferito fino al 31.12.2005 non comporta l'automatica estinzione dei relativi poteri, in quanto ai sensi dell'art. 2385 cod. civ. la cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il consiglio di amministrazione è stato ricostituito, circostanza che non risulta si fosse verificata alle date del 23.01.2006 e del 24.01.2006 (date dell'intimazione di sfratto e della sua notifica).

Non v'è perciò dubbio in ordine alla sussistenza del potere, da parte della Società di gestione, di agire per la risoluzione della locazione, attesa l'ampiezza del mandato conferito dal Fondo quale si evince dal regolamento ai punti 4.3 e 2.4 e, in particolare, al punto 5.2, in cui è previsto in capo al



Consiglio di amministrazione della Società di gestione persino il potere di procedere alla vendita e all'acquisto degli immobili; come pure non v'è dubbio che l'ing. [redacted] abbia correttamente effettuato la contemplatio domini, nella procura ad litem avendo dichiarato di agire per la società [redacted] in ogni caso, sarebbe spettata all'intimato la dimostrazione della insussistenza della qualità di legale rappresentante della intimante nella persona dell'ing. [redacted], in quanto per giurisprudenza consolidata della S.C., la persona fisica che si costituisce in giudizio per conto della società ha solo l'onere di allegare la qualità di legale rappresentante della stessa, ma non anche di provare detta qualità (v. Cass., sentenze 3 ottobre 2003 n. 14823, 8 gennaio 2003 n. 83, 25 luglio 2002 n. 10901).

Sulla domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore.

Assume la intimante che il conduttore, succeduto a [redacted] nella conduzione dell'immobile (giusta lettera in data 28.06.2004 con cui questa comunicava, ai sensi dell'art. 36 L. 392 del 1978, alla precedente locatrice, [redacted] mandataria della allora proprietaria [redacted] [redacted], l'avvenuta cessione dell'azienda a [redacted] a partire dal 01.01.2005 si sia reso inadempiente nel pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori, per un totale, fino alla notifica della intimazione, di € 31.413,22.

Il conduttore ha però fatto rilevare che dalla documentazione prodotta dalla intimante non risulta che sia stata data comunicazione, a lui o alla sua cessionaria [redacted] del subentro, avvenuto il 07.10.2004, di [redacted]



- Fondo Shops- Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da [REDACTED]

[REDACTED] nella proprietà dell'immobile locato e, quindi, nella posizione di locatore dell'immobile sito in [REDACTED]

condotto in locazione da esso intimato; ed ha eccepito di avere continuato correttamente e in buona fede a pagare il creditore originario, [REDACTED]

[REDACTED] documentandolo con la produzione di alcuni bonifici (in data 03.01.2005, € 7000,00 causale "affitto"; in data 21.03.2005, € 5000,00 senza causale; in data 18.04.2005, € 2000,00 senza causale; in data del 06.02.2006, € 2000,00 senza causale), per complessivi 16.000,00 (è presente anche un bonifico del 20.06.2005, € 500,00 causale "acconto", a favore proprio di [REDACTED], del quale però risulta che la intimante abbia tenuto conto nel computo del debito, cfr. prospetto della posizione debitoria sub doc. 13 della intimante). La richiesta chiamata in causa in manleva di [REDACTED]

[REDACTED], pur autorizzata, non ha potuto avere seguito, come osservato nell'ordinanza del 07.06.2006, l'intimato essendo decaduto dall'autorizzazione alla chiamata per non avere provveduto nella osservanza dei termini di legge alla notifica, al chiamato, del provvedimento di fissazione della nuova udienza e della comparsa di costituzione e non avendo dimostrato che la tardività era dipesa da causa non imputabile ad esso richiedente.

In ordine al predetto rilievo dell'intimato, la intimante ha contestato che i predetti pagamenti, comunque parziali, possano avere valore estintivo della azionata pretesa creditoria, richiamando il disposto dell'art. 1189, comma 1, c.c., (secondo il quale " il debitore che esegue il pagamento a chi appare



legittimato a riceverlo in base a circostanze univoche, è liberato se prova di essere stato in buona fede) e facendo osservare sia la mancanza di circostanze univoche ( tutte le fatture oggetto del giudizio erano infatti state emesse da [redacted] inoltrate all'intimato con l'indicazione delle coordinate bancarie presso cui effettuare i pagamenti; all'intimato in data 04.10.2005 era stata inoltrata intimazione di pagamento, doc. 14, rimasta senza alcuna risposta, evidenziante chiaramente come proprietaria [redacted] e indicante nuovamente le coordinate bancarie presso cui effettuare il pagamento della morosità contestata), sia la mancanza della prova della buona fede, solo affermata dall'intimato.

Prescindendo dalle contrarie argomentazioni svolte sul punto dall'intimato nella memoria del 26.05.2006, il giudicante rileva che, anche a voler ritenere che l'intimato non abbia avuto notizia della vendita, comunque [redacted] subentrato a [redacted] e quindi, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 cod. civ., subentrato nei diritti oltre che negli obblighi relativi al contratto di locazione (preesistente alla successione nella proprietà), è legittimato a chiedere la risoluzione del contratto per morosità verificatasi successivamente all'acquisto. Infatti secondo la S.C., la vendita dell'immobile locato comporta non già una cessione del contratto di locazione ex art. 1406 cod. civ. bensì una surrogazione del terzo acquirente nel rapporto di locazione, in virtù delle disposizioni di cui agli artt. 1599 e 1602 cod. civ., le quali, in mancanza (come nel caso in esame) di una diversa volontà dei contraenti, fanno subentrare il compratore nei diritti e nelle obbligazioni del venditore derivanti dalla locazione (Cass. 26.6.1979 n. 3579). Conseguentemente, il conduttore è tenuto, di regola, a pagare i



canoni all'acquirente, nuovo locatore, senza che sia necessario il suo consenso alla vendita nè che questa debba essergli comunicata in una forma determinata, bastando qualsiasi forma idonea alla sua cognizione (Cass. 11.2.1978 n. 638); e ove eccepisca la mancata conoscenza del trasferimento di proprietà, intanto può essere ritenuto adempiente in quanto dimostri di avere almeno pagato al locatore vecchio proprietario.

Orbene, osserva il giudicante che nel caso in esame, anche concesso che l'intimato non abbia avuto notizia del cambiamento di proprietà (ma questo comunque al più tardi fino alla ricezione della richiesta di pagamento, che l'intimato non ha contestato di avere ricevuto, del 4 ottobre 2005, evidenziante la chiara proprietà di [redacted] sebbene altri elementi inducano a ritenere che [redacted] e avesse conoscenza già da prima, quali la ricezione, mai contestata, delle fatture regolarmente inviategli da [redacted] la contestuale mancanza di ogni richiesta o sollecito di pagamento da parte della vecchia locatrice e, soprattutto, il bonifico in data 24.06.2005 di un suo versamento di € 500,00 con la causale "acconto", proprio a favore di [redacted], comunque esso conduttore, a fronte di un debito intimato per € 31.413,22, non solo non ha provato, al momento della notifica della citazione per la convalida, di essere stato totalmente adempiente, ma non lo ha provato neppure con riferimento alla di gran lunga minore misura (€ 16.000,00) portata dai bonifici prodotti, i cui importi, attesa la mancanza di precise causali, non appaiono in alcun modo ricollegabili, con riferimento sia all'entità di quanto versato e sia ai tempi dei pagamenti, ai canoni e alle spese di cui l'intimante lamenta il mancato pagamento.



Poichè in definitiva risulta che l'intimato fosse inadempiente al momento della notifica della intimazione di sfratto per morosità, nella quale l'intimante dichiarava di volersi avvalere, ai sensi dell'art. 1456 c.c., della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 19 del contratto di locazione, in accoglimento della domanda della intimante deve essere dichiarata l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione corrente fra le parti per fatto e colpa del conduttore [REDACTED]

Quanto al rilascio, attesa l'entità della morosità, ulteriormente aumentata nel corso del giudizio, non essendo stata corrisposta alcuna somma nemmeno successivamente alla notifica della citazione, si stima di dover fissare per l'inizio dell'esecuzione la data del 31 gennaio 2007.

#### Sulla condanna al pagamento

Nella citazione per la convalida l'intimante ha lamentato una morosità per € 31.413,22 a titolo di canoni e spese a decorrere dal 01.01.2005, al cui pagamento ha chiesto che il conduttore sia condannato. In corso di causa, avendo richiesto nell'intimazione anche la condanna al pagamento degli altri importi nel frattempo maturati a titolo di canoni nonché di spese ulteriori, alla data del 29.11.2006 ha precisato che la morosità, comprensiva del trimestre 01.05.2006-31.07.2006, ammontava ad € 46.236,22.

Al riguardo, l'eccezione dell'intimato di aver provveduto al pagamento della somma di € 16.000,00 non può essere accolta, come si è visto, non essendo stato provato che detta somma sia stata corrisposta a [REDACTED] [REDACTED] per le causali di cui alle pretese dell'intimante.

Nè può trovare accoglimento l'eccezione concernente l'IVA sugli oneri



accessori. Infatti, con l'introduzione del quarto comma dell'art. 9 della L. 392/78 (D.L. n. 331 del 1993), ai sensi e per gli effetti dell'IVA il regime giuridico delle locazioni è stato esteso anche ai corrispettivi di prestazioni accessorie a quelle di locazione.

Né è fondata l'eccezione relativa agli oneri accessori che l'intimato sostiene non dovuti in quanto le relative richieste della locatrice sarebbero in contrasto con l'art. 6 del contratto di locazione e con l'art. 9 del L. 392 del 1978.

Deve essere infatti rilevato che il contratto prevede il pagamento, in uno col canone, di rate in acconto nella misura stabilita dalla locatrice (clausola 6), salvo conguaglio. Pertanto il conduttore è tenuto al pagamento puntuale delle rate in acconto, salvo chiedere espressamente il dettaglio entro due mesi dal ricevimento della richiesta di pagamento del conguaglio alla fine di ogni esercizio in relazione ai consuntivi di spesa. Poiché non è chiaro se la richiesta di conguaglio abbia avuto luogo e sia stata ricevuta dal conduttore, il quale comunque non risulta aver mai formulato prima d'ora, neppure a chi riteneva fosse la locatrice, istanza di precisazione del dettaglio degli oneri, gli importi esposti quali oneri accessori, essendo ad oggi ancora in corso la locazione, devono ritenersi dovuti ancora quali acconti, salva la regolazione definitiva al momento del rilascio.

In definitiva, l'intimato risulta debitore di tutte le somme esposte: a titolo di canone e spese fino alla data del 24.01.2006, che è quella di notifica della intimazione di sfratto e di operatività della clausola risolutiva espressa, e (con esclusione dell'IVA, attesa la natura risarcitoria del dovuto) a titolo di indennità per l'occupazione senza titolo per tutto il periodo successivo al



gennaio 2006 fino al rilascio, con quantificazione dell'indennità in misura pari al canone e alle spese e pertanto nell'importo complessivo mensile di € 2.034,55 (di cui € 1.791,97 di indennità e € 242,58 di rimborso spese), salva eventuale regolazione del dovuto per spese al momento del rilascio. Contrariamente a quanto sostenuto dall'intimato, la quantificazione delle maggiori somme dovute rispetto a quanto indicato nell'intimazione non costituisce domanda riconvenzionale o, più correttamente, domanda nuova, in quanto già nell'intimazione la condanna era richiesta anche in relazione alla morosità eventualmente maturata successivamente e fino al momento del rilascio.

#### Sulla riconvenzionale dell'intimato

Il conduttore assume poi che la proprietà non abbia, come suo obbligo, mantenuto l'immobile idoneo all'uso pattuito, e di avere perciò dovuto sostenere lui spese per opere necessarie a tal fine con un esborso di circa € 8.000,00, di cui chiede il rimborso, aggiungendo che ulteriori lavori devono essere effettuati nel bagno per un costo di circa € 2000,00, dei quali pure chiede il rimborso.

La domanda è infondata.

Risulta infatti dal contratto, stipulato nel 1999 e prevedente la destinazione dell'immobile a uso esclusivo negozio di parrucchiere, che l'unità immobiliare si presentava idonea all'uso, come dichiarato dallo stesso conduttore all'atto della consegna (clausola 9), e come tale è stata utilizzata dal conduttore, che mai risulta avere sollevato alcuna contestazione sul punto. Poiché comunque la manutenzione conservativa e ogni eventuale



innovazione o miglioria risultano a carico del conduttore, il quale deve comunque chiedere autorizzazione scritta (clausola 10), non può essere eccetto nei confronti della proprietà, sotto questo profilo, alcun inadempimento.

D'altra parte, dei lavori asseritamente eseguiti dal conduttore e per l'esecuzione dei quali comunque non è provato che sia stata prestata dalla proprietà alcun consenso, non possono essere certo ritenuti come necessari e imputabili alla proprietà quelli relativi alla dotazione di un impianto di condizionamento e neppure quelli relativi ad una messa a norma dell'impianto elettrico (dei quali manca anche la prova del pagamento, che non può fornirsi con testimoni) o, ancora da effettuarsi, al bagno. In forza della clausola 12 del contratto, infatti, "sono a carico del conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione relative ai locali e agli impianti e, in deroga all'art. 1609 c.c., anche quelle dipendenti da deterioramenti prodotti da vetustà, caso fortuito o forza maggiore. E' inoltre espressamente pattuito, a parziale deroga dell'art. 1576 c.c., che sono a carico del conduttore le riparazioni inerenti ai serramenti e alle parti degli impianti di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari locate". Cosicché non possono trovare accoglimento neppure le domande, conseguenti, di riduzione e/o di eliminazione del canone per il mancato utilizzo dell'immobile nel periodo in cui si sarebbero svolti i lavori e di riduzione del canone per il periodo in cui l'immobile sarebbe stato utilizzato senza che avesse i requisiti di legge e l'idoneità ad essere adibito all'uso di negozio di parrucchiere.

In ordine alla predetta clausola il conduttore ha sostenuto la natura vessatoria della stessa e la sua inefficacia nei propri confronti, non avendola



egli sottoscritta. L'eccezione è infondata.

Deve infatti essere osservato che la cessione del contratto ( che il ceduto deve subire) importa la successione nella posizione del cedente in tutte le clausole, senza che ne debba essere rinegoziata alcuna; cosicché, essendo [REDACTED] succeduto nel contratto di locazione, è irrilevante il fatto che la clausola non sia stata da lui personalmente sottoscritta, essendo sufficiente che l'abbia sottoscritta l'originario conduttore.

Sulla domanda di pagamento degli interessi

L'intimante ha chiesto anche la condanna del conduttore al pagamento degli interessi di mora nella misura convenzionale, superiore al tasso legale, pattuita nella clausola n. 5 del contratto. Al riguardo l'intimato ha eccepito l'inefficacia della predetta clausola, non avendola egli sottoscritta. Sul punto il giudicante ritiene che valgano, per il rigetto dell'eccezione, le stesse argomentazioni poco indietro sviluppate con riferimento alla efficacia clausola limitativa degli obblighi della locatrice.

L'intimato nella memoria integrativa ha chiesto la riduzione dell'incremento ISTAT al 75% anziché al 100%, nonché su canoni e oneri accessori invece che sul solo canone. In quanto formulata in sede di memoria integrativa la domanda è nuova, e pertanto inammissibile.

Infine, quanto alle spese di causa, in base al criterio della soccombenza, liquidatele come in dispositivo, devono essere poste a carico dell'intimato.



**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) Accerta e dichiara l'intervenuta risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. del contratto di locazione stipulato fra le parti;
- 2) condanna il conduttore al rilascio dell'unità immobiliare sita in ~~MI - [redacted]~~ piano terra, ad uso negozio, libera da persone e cose nella disponibilità della locatrice;
- 3) fissa per l'esecuzione il giorno 31 gennaio 2007;
- 4) condanna l'intimato al pagamento in favore della intimante della somma di € 31.413,22 a titolo di canoni e spese fino al gennaio 2006, nonché della ulteriore somma di € 23.193,86 (2.034,55 x 11 mesi + (2.034,55: 30x12 giorni)) a titolo di indennità di occupazione dal febbraio 2006 alla data odierna, salvo il conguaglio relativamente agli oneri accessori, oltre a € 2.034,55 mensili fino al rilascio, con gli interessi convenzionali dalle singole scadenze al saldo.
- 5) condanna l'intimato alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attrice liquidate in € 227,00 per spese, € 1.000,00 per diritti e 1.500,00 per onorari, oltre rimborso spese generali ex art. 14 T.F. e oltre a CPA e IVA se dovuta.

Così deciso in data 12/01/2007 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Mario ZEVOLA

