

Sentenza n. 1922/2021 pubbl. il 03/03/2021
RG n. 23692/2019 Repert. n. 1613/2021 del
05/03/2021

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. [REDACTED]
[REDACTED] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 23692/2019 R.G. promossa da:

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED]
presso il difensore [REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED]), con il
patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]
[REDACTED]

CONVENUTO

OGGETTO: *affitto di azienda - locazione — sfratto per morosità — uso diverso*

CONCLUSIONI: *come in atti.*

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Oggi la causa viene decisa con la presente sentenza, con lettura, in udienza, del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c..

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) — Con atto di citazione di opposizione di terzo la Sig.ra [REDACTED]

assumeva:

- di essere subentrata al conduttore sig. ██████████ nel contratto di affitto di azienda “*consistente nel complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande corrente in ██████████ ██████████*” e di aver sottoscritto in data 20.4.2015 con la proprietaria dei locali dove era svolta l'attività aziendale, sig.ra ██████████ un accordo per il pagamento dei debiti pregressi del conduttore a cui era subentrata, sig. ██████████ T che successivamente in violazione di questo accordo era stata emessa soltanto tra la sig.ra ██████████ la sentenza n. 2284/17 del Tribunale di Milano che aveva dichiarato risolto il contratto di locazione intercorso tra queste parti relativamente all'inimobile dove era svolta l'attività aziendale e condannato il convenuto sig. ██████████ al rilascio dei locali ed al pagamento delle somme maturate per canoni ed oneri accessori.

Chiedeva quindi, previa sospensione dell'efficacia esecutiva della detta sentenza, che venisse accertata l'inefficacia nei propri confronti della stessa perché emessa inter alios, mentre il giudizio avrebbe dovuto prevedere la sua partecipazione chiedeva; nonché che venisse revocata sia la pronuncia di inadempimento del contratto di locazione che la condanna al rilascio dell'immobile.

Si costituiva il sig. ██████████ il quale contestava integralmente il ricorso avversario, chiedendo il rigetto delle domande in esso formulate in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Nelle more della trattazione del merito del giudizio il giudice a cui era stata assegnata la causa, dr.ssa Antenore, dapprima emetteva decreto di sospensione dell'esecuzione della sentenza del Tribunale di Milano n. 2284/2017 e poi revocava lo stesso con ordinanza del 31/5/2019, per carenza del fumus boni iuris dell'istanza cautelare.

All'esito della prima udienza di trattazione del merito venivano assegnati i termini di cui all'art.183, VI comma epe. Nelle more a seguito del trasferimento ad altro Tribunale del giudice assegnatario, la causa veniva definitivamente assegnata a questo giudice.

Depositata le memorie, venivano rigettati i mezzi istruttori orali articolati dalle

parti e, disattesa l'istanza di esibizione documentale, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.

Precisate queste ultime, all'esito veniva fissata udienza per la discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c., con termine per note.

Oggi, all'esito dei depositi e della discussione orale, la causa viene decisa con la presente sentenza.

2) - Nel merito delle domande attore va osservato che è provato dalla copiosa allegazione documentale versata in atti da entrambe le parti, ed in parte anche pacifico tra di esse, che:

- con citazione del 1 21 ottobre 2013 la locatrice ha intimato alla "██████████" sfratto per morosità relativamente all'immobile adibito a servizio ██████ sito in ██████████ per una morosità di €. 11.197,08. Sfratto che veniva convalidato all'udienza del 20.3.2014;

- successivamente in data 28 luglio 2014 le parti trovavano un accordo per la rateizzazione del debito è "poi in data 29.10.2014 la "██████████" cedeva l'azienda alla ditta individuale ██████████ che si accollava i debiti riguardanti la morosità e subentrava nel contratto di locazione;

- in data 31 marzo 2015 il Sig. ██████████ affittava l'azienda alla sig.ra ██████████ per un periodo di sei mesi, dal giorno 1.4.2015 al 30.9.2015, con impegno a cederne la proprietà entro la data del 30.9.2015;

- con la successiva scrittura privata del 20 aprile 2015 la Sig.ra ██████████ si impegnava in nome e per conto della società "██████████ ██████████", al pagamento in favore della sig.ra ██████████ delle morosità maturate fino a quella data, costituite da €. 11.265,39 per morosità maturata dalla società ██████████ ed €. 8.781,98 per quella maturata dal Sig. ██████████

3) tale accordo, inoltre, prevedeva che la locatrice Sig.ra ██████████ interrompesse la procedura di sfratto notificata in data 21.10.2013 e detta procedura, effettivamente, non veniva proseguita;

4) decorso il termine del 30/9/2015 fissato nel sopra citato contratto di affitto di azienda non avveniva il perfezionamento del contratto definitivo di vendita dell'azienda e nuovamente non venivano pagati i canoni per i locali oggetto di locazione;

5) in presenza di questa morosità la sig.ra Lia Bigliardi notificava al Sig. ██████████ in data 23 aprile 2016 atto di intimazione di sfratto per morosità per fimporto di €.10.592,78;

6) all'esito del giudizio il Tribunale di Milano con sentenza n. 2284/2017 dichiarava risolto per inadempimento il contratto di locazione in essere con il Sig. ██████████ e lo condannava al rilascio dei locali oltre al pagamento di €. 24.253,66 per canoni ed oneri accessori oltre alle spese;

7) nella proprietà dell'immobile oggetto di causa subentrava poi l'odierno resistente, sig. ██████████ ██████████, per acquisto fattone dalla avente causa della sig. ██████████;

8) l'immobile infine veniva rilasciato in data 16/7/2019 mentre la morosità persisteva e si era aggravata raggiungendo l'importo di €.63.440,00 a quella data. Questi i fatti di causa, la domanda della attrice non è fondata e va rigettata.

La cessione di azienda tra il Sig. ██████████ e la sig.ra ██████████ e il subentro nel contratto di locazione già in essere la sig.ra Lia Bigliardi ed il Sig. ██████████ non si sono mai perfezionati per quanto in atti, come confermato anche dalla stessa attrice.

Di conseguenza, poiché la sig.ra Anita Basile aveva affittato l'azienda dal Sig. ██████████ solo per un periodo di sei mesi, - dal giorno 1.4.2015 al 30.9.2015 -, la stessa dopo tale data ha occupato l'immobile del resistente senza titolo fino all'intervenuto rilascio dello stesso.

Per quanto riguarda l'impegno preso dalla Locatrice con la scrittura privata del 20 aprile 2015, di non azionare il titolo già ottenuto in precedenza per le morosità pregresse non impediva certo di agire nuovamente per chiedere lo sfratto a seguito della maturazione di nuove morosità non ricomprese nell'accordo.

Ciò è avvenuto per quanto in atti, perchè la morosità che è stata fatta valere con la procedura di sfratto che si è conclusa con la sentenza del Tribunale di Milano n. 2284/2017 sopra richiamata era maturata successivamente alla data di scadenza del contratto di affitto di azienda e dunque non era ricompresa nell'accordo suddetto.

Ne consegue che a nulla rileva che il giudizio inerente tale successiva morosità si sia svolto senza la partecipazione della odierna opponente perché legittimamente

incardinato tra la locatrice e il conduttore Sig. ██████████, in quanto questi era l'effettivo legittimato passivo della azione di rilascio, in forza del contratto di locazione e della cessazione dell'affitto di azienda per decorso del termine di sua durata, senza che fosse intervenuta la definitiva cessione dell'azienda ed il subentro nel contratto di locazione della odierna attrice. Con la conseguenza ulteriore che il titolo così ottenuto dalla locatrice poteva essere azionata nei confronti di quest'ultimo che della occupante senza titolo, odierna opponente, sig.ra ██████████ perché come noto (Cfr. Corte di Cassazione sentenza n. 20053/2013 del 02/09/2013), in tema di esecuzione forzata per rilascio, legittimato passivo dell'azione esecutiva è colui che si trova ad occupare il bene oggetto dell'esecuzione; pertanto, qualora sia stato disposto il rilascio dell'immobile detenuto dal conduttore, il titolo può essere eseguito dall'attore anche nei confronti del terzo occupante senza titolo.

Ne consegue il rigetto delle domande della attrice con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione.

9) - Ai sensi dell'artt.91 c.p.c., le spese e competenze processuali seguono la soccombenza e si liquidano a favore resistente ed a carico della ricorrente, come da dispositivo, sulla scorta dei parametri dettati dal D.M.

Giustizia 55 del 10/03/2014, n. 140 e del valore della domanda.

Sentenza esecutiva ex lege.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, rigettata, assorbita o disattesa ogni altra domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1) Rigetta le domande di parte attrice, come in motivazione.
- 2) Condanna parte attrice, a rifondere al convenuto le spese e competenze di giudizio, sia per la fase cautelare che per la presente fase, liquidate complessivamente in €4.000,00 per compensi, oltre 15% spese generali, IVA e CPA.

Sentenza esecutiva, resa ex articolo 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in

cancelleria.

Milano 3 marzo 2021

Il Giudice

Dott

