

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa da

R [REDACTED], in persona del
legale rappresentante pro tempore con [REDACTED]
elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio del predetto difensore

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con gli Avv.
[REDACTED] che la rappresentano e difendono
elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dei predetti difensori;

RESISTENTE

Il procuratore della ricorrente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A);
il procuratore della resistente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso proposto ex art. 700 c.p.c. e 619 c.p.c. la [redacted] esponeva di avere stipulato il 15.1.2002 con la [redacted] un contratto di locazione avente a oggetto l'immobile sito in [redacted] che, a seguito di intervenuta rinnovazione, scadeva il 14.1.2008. Tale contratto era stato stipulato ignorando che la locatrice non fosse la proprietaria dell'immobile, ma l'avesse a sua volta condotto in locazione dalla [redacted]. Tra queste due società si era svolto dinanzi al Tribunale di Milano un giudizio civile conclusosi in primo grado con l'accertamento dell'intervenuta cessazione del rapporto locatizio. La ricorrente, essendo estranea a tale rapporto, evidenziava l'inopponibilità nei suoi confronti del titolo esecutivo vantato dalla società immobiliare. Chiedeva pertanto l'emissione di un provvedimento ex art. 700 c.p.c. o, in subordine, ex art. 619 c.p.c. che inibisse la prosecuzione dell'azione esecutiva. Chiedeva inoltre nel merito l'accertamento di essere l'unico soggetto legittimato al godimento dell'immobile e la dichiarazione d'inammissibilità o improcedibilità dell'azione esecutiva per il rilascio dell'immobile.

Si costituiva in giudizio la [redacted], che rilevava l'applicabilità al caso di specie dell'art. 1595 c.c., con conseguente efficacia anche nei confronti del subconduttore della sentenza di condanna al rilascio dell'immobile pronunciata all'esito del giudizio tra locatore e conduttore, in assenza di un autonomo titolo legittimamente opponibile dal subconduttore. Sulla base di tale principio doveva ritenersi produttiva di effetti nei confronti della ricorrente la sentenza del Tribunale di Milano n.636/05, che aveva stabilito la cessazione dell'efficacia del contratto tra la [redacted], condannando quest'ultima al rilascio dell'immobile di [redacted] e fissando la data per l'esecuzione. Ritenendo non sussistente il diritto della ricorrente con riferimento alla fase di merito, non esistevano nemmeno i presupposti per l'azionabilità del ricorso ex art. 700 c.p.c.. Concludeva chiedendo il rigetto della domanda della ricorrente.

A seguito dell'esito infruttuoso delle trattative tra le parti, il Giudice, con provvedimento dell'8.2.2006, rigettava le istanze proposte dalla ricorrente ex artt. 700 o 619 c.p.c.. All'udienza del 18.1.2007, all'esito della discussione, veniva data lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si ritiene che il ricorso non sia fondato.

È stato prodotto un contratto di locazione registrato il 10.3.1998, stipulato tra la [redacted] con cui la prima società concede in godimento alla seconda l'immobile sito in [redacted].

Risulta inoltre documentalmente provata la stipulazione in data 15.1.2002 di un contratto di locazione tra [redacted] e [redacted] avente ad oggetto lo stesso immobile.

Si tratta di contratto stipulato successivamente al primo da parte del soggetto che già deteneva l'immobile sulla base del primo contratto di locazione. In tale veste assume pertanto il ruolo di sublocatore.

La sua posizione è regolata dall'art 1595 comma 3 c.c. che, pur facendo salve le eventuali ragioni del subconduttore nei confronti del sublocatore, stabilisce l'efficacia nei confronti del primo della dichiarazione giudiziale di nullità o di risoluzione del contratto di locazione tra il locatore e il conduttore.

Tale previsione risulta poi supportata da una interpretazione assolutamente dominante della giurisprudenza sulla base della quale esplica efficacia, anche di titolo esecutivo, nei confronti del subconduttore la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore e pur nell'assenza in giudizio dello stesso, perché il diritto del subconduttore deriva ed è condizionato da quello del conduttore; la subconduzione comporta infatti la nascita di un rapporto obbligatorio derivato, la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione. La sentenza pronunciata per qualsiasi ragione

(nullità, risoluzione, scadenza della locazione) nei confronti del conduttore esplica nei confronti del subconduttore, ancorchè rimasto estraneo al giudizio e quindi non menzionato nel titolo esecutivo, non solo gli effetti della cosa giudicata sostanziale, ma anche l'efficacia del titolo esecutivo per il rilascio (tra le altre Cass. Sez. III 13.1.1998 n. 212, Cass. Sez. III 25.1.1978 n.329, Cass. 10.11.1998 n. 11324, Cass. Sez. III 22.11.2000 n. 15083).

Nel caso di specie il diritto di [redacted] al godimento dell'immobile trova la sua fonte nel contratto stipulato con [redacted], che a sua volta deriva il suo titolo dall'altro contratto stipulato con la proprietà; non si tratta pertanto di un titolo autonomo, unico che potrebbe legittimare l'attuale ricorrente all'opposizione all'esecuzione, ma dipendente e derivato da quello della società sublocatrice.

La sentenza del Tribunale di Milano n. 636/05 del 18.1.2005, che dichiara la cessazione del contratto tra [redacted] e [redacted], alla luce delle precedenti considerazioni, esplica tutti i suoi effetti anche nei confronti dell'attuale ricorrente, essendo estranee al presente giudizio le ragioni che la stessa intenderà eventualmente far valere nei confronti della propria locatrice.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano complessivamente in Euro [redacted] oltre a IVA e CPA come per legge.

PQM

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 della ricorrente [redacted].
- 2) Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di lite in favore della resistente [redacted], complessivamente liquidate in Euro [redacted] oltre a IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 18.1.2007.

Sentenza esecutiva.

IL GIUDICE
Dot. Nicola Di Plotti

