

Proc. 36931/03 (53915/03) rg

SENT. N° 1615/07

REP. N° _____

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dott. Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 7/2/07 a seguito di trattazione orale della causa di cui in epigrafe, promossa da

[redacted] rappresentata e difesa dagli avvocati [redacted]
[redacted] ed elettivamente domiciliata presso
il loro studio in [redacted]

ATTRICE

CONTRO

[redacted] rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted]
[redacted] del foro di [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio
dell'avvocato [redacted]

CONVENUTA

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

Con atto di citazione debitamente notificato alla convenuta, l' [redacted]
chiamava in giudizio quest'ultima e premettendo di averle concesso in locazione ad
uso commerciale una unità immobiliare sita in [redacted] in relazione
alla quale la conduttrice si era resa morosa nel pagamento dei relativi canoni per la
somma complessiva di € [redacted] oltre accessori, chiedeva che questo Tribunale

convalidasse lo sfratto contestualmente intimato alla [redacted] ed emettesse nei suoi confronti ingiunzione di pagamento per i canoni impagati, gli accessori e le spese di causa.

Si costituiva in giudizio l'intimata che si opponeva alla convalida dello sfratto, affermando che nel caso di specie tale procedura doveva considerarsi inammissibile e ciò in quanto il contratto di sublocazione che la legava all'attrice si inseriva in realtà in un più ampio collegamento negoziale riconducibile nel suo complesso al franchising, aggiungendo, comunque, di aver a suo tempo regolarmente pagato tutti i canoni di locazione relativi all'esercizio di [redacted], e che invero era essa convenuta trovarsi in credito nei confronti dell'attrice per avere effettuato a suo favore dei pagamenti indebiti.

Nel successivo corso del processo il Giudice rigettava la richiesta di ordinanza di rilascio avanzata dall'attrice, mentre le parti presentavano memorie integrative contenenti nuove domande.

E' emerso altresì che la convenuta ha provveduto a stipulare direttamente con i proprietari dei locali di [redacted] un nuovo contratto di locazione relativo all'immobile per cui è causa, il quale non è più condotto in locazione dall'attrice.

All'udienza del 7/2/2007 la causa è stata discussa ex art. 281 sexies cpc e quindi assunta in decisione.

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi la piena fondatezza dell'eccezione di parte convenuta circa l'inammissibilità della procedura di sfratto nella fattispecie in esame.

Come rilevato puntualmente dal magistrato che ha rigettato la richiesta di ordinanza di rilascio, infatti, il rapporto sublocativo già sussistente tra le parti traeva origine da un rapporto di franchising, rispetto al quale la locazione del negozio, pur se fondata su di un separato accordo, era meramente strumentale e funzionale all'esercizio dell'attività aziendale di vendita e fornitura di servizi telefonici ed informatici.

Ciò si desume chiaramente, del resto, dalla lettura delle pattuizioni contenute nei contratti collegati che le parti hanno stipulato ed in particolare dal punto M delle

premesse ed dall'art. 10.4 del contratto di Affiliazione, nonché dall'art. 18 del contratto di Sublocazione.

Ora, il procedimento di convalida di sfratto per morosità può avere ingresso, come stabilisce inequivocabilmente l'articolo 658 cpc, solamente sul presupposto di una preesistente locazione e dell'inadempimento del conduttore al pagamento del relativo canone.

Alla luce di ciò deve dichiararsi inammissibile la domanda di parte attrice introduttiva del presente giudizio, domanda che sarebbe comunque dovuta considerarsi improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse, non essendo più la attrice sublocatrice - come si è detto - titolare del rapporto di locazione presupposto.

Quanto alle domande avanzate dalle parti in sede di memorie integrative (riconvenzionale della [REDACTED] per € [REDACTED] è domanda della [REDACTED] di risoluzione del franchising) anch'esse devono essere dichiarate inammissibili perché tardivamente introdotte (Cass. sez. 3, n. 11596 del 31/5/2005).

Le spese di lite possono opportunamente compensarsi tra le parti in considerazione del complessivo andamento della causa.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando:

- dichiara inammissibili tutte le domande avanzate dalle parti;
- compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Milano, 7/2/2007

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

