

SENT. N° 3471/07

Proc. 19418/03 ( 36317/03 ) rg

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 20/3/2007 a seguito di trattazione orale della causa di cui in epigrafe, promossa da

[redacted] rappresentata e difesa dagli avvocati Paolo Nodari, Giuliano Vecchione e Maria Federica Nodari ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano via Senato n. 12;

ATTRICE

CONTRO

[redacted] di [redacted], rappresentata e difesa dall'avvocato Alberto Bottinelli ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Milano via Marcello Malpighi 4;

CONVENUTA

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

\* \* \*

Con atto di citazione debitamente notificato alla convenuta, [redacted] chiamava in giudizio quest'ultima e premettendo di averle concesso in locazione una unità immobiliare sita in [redacted], in relazione alla quale la conduttrice si era resa morosa nel pagamento dei relativi canoni scaduti all'1/10/2002 ed all'1/1/2003, chiedeva che questo Tribunale convalidasse lo sfratto per morosità contestualmente intimato alla [redacted] e la condannasse al pagamento delle spese di lite.

Si costituiva in giudizio l'intimata che si opponeva alla convalida dello sfratto, negando la sussistenza della morosità.

All'udienza di comparizione veniva disposto differimento ad altra udienza per consentire alle parti di precisare e chiarire i rispettivi assunti con memorie da depositarsi nei termini indicati dal magistrato.

Con la propria memoria l'attrice insisteva per la sussistenza della morosità evidenziando che altre somme percepite in precedenza dall'odierna convenuta erano state imputate da essa attrice ad altri crediti vantati nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] per titoli diversi.

La convenuta, dal canto suo, eccepiva ulteriormente che nel caso di specie la procedura di sfratto doveva considerarsi inammissibile e ciò in quanto il contratto di locazione 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 via [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.

L'attrice avanzava altresì, in corso di causa, domanda ex art. 700 cpc per ottenere la restituzione dell'immobile sublocato alla convenuta, ma tale domanda veniva rigettata.

E' emerso, infine, che la convenuta ha provveduto a rilasciare, in data 8/7/2005, l'immobile di via [REDACTED] in favore di [REDACTED], a seguito di sfratto dal medesimo pronunciato nei confronti dell'odierna attrice [REDACTED].

All'udienza del 20/3/2007 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 trae 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 visto - titolare del rapporto di locazione presupposto, risoltosi per sfratto nei confronti della stessa [redacted]

Quanto alle domande avanzate dalle parti in sede di memorie integrative ( riconvenzionale della [redacted] 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, 20/3/2007

il giudice  
dottor Pierdomenico Santolini

