

SENT. N° 6651/04
REP. N° 6005/04

N. Sent. Cont.

N. 23300/2006 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione civile, in persona del Giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA


Nella causa promossa

DA


rappresentata e difesa dall'avv. Michele D'Amico in forza di procura in calce all'atto
di citazione

- ATTRICE -

CONTRO


rappresentato e difeso dall'avv. Claudio Novebaci in forza di procura a margine della
comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Oggetto: intimazione sfratto per morosità

em

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida ritualmente notificato la [REDACTED] premesso di essere diventata titolare, in virtù di conferimenti di ramo d'azienda e successive vicende societarie, di alcune unità abitative site in [REDACTED] in precedenza di proprietà della [REDACTED], chiedeva la risoluzione del contratto di locazione stipulato in data 5 agosto 1993 - e registrato il giorno successivo - nei confronti del [REDACTED] resosi a sua volta cessionario del contratto *ex latere conductoris*, a causa del mancato pagamento, dapprima da parte della [REDACTED] conduttrice e poi da parte dello stesso [REDACTED], dei canoni e delle spese accessorie maturati dal terzo trimestre 2004 al primo trimestre 2006 per complessivi Euro 225.975,39, con la condanna del [REDACTED] al rilascio dell'immobile locato.

Si costituiva in giudizio il [REDACTED], opponendosi alla convalida e chiedendo il rigetto delle avverse domande.

Concessa l'ordinanza di rilascio a favore della società locatrice e disposto mutamento del rito ex art. 426 c.p.c., il Giudice fissava udienza di comparizione parti e discussione della causa.

All'udienza del 22 novembre 2006 il Giudice esperiva tentativo di conciliazione che non sortiva esito alcuno.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza odierna il Giudice pronunciava sentenza dando immediata lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate dalla società locatrice [REDACTED] nei confronti del [REDACTED] conduttore meritino accoglimento nei limiti che di seguito si passa ad illustrare.

E' pacifico tra le parti dell'odierno giudizio l'esistenza di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo avente ad oggetto alcune unità immobiliari ubicate in [REDACTED] (vedi doc. n. 1 fascicolo parte intimante): la

società odierna attrice ha da un lato dimostrato di essere proprietaria del complesso immobiliare in esame in virtù di conferimenti di ramo d'azienda e successive vicende societarie documentate come in atti (vedi docc. nn. 7, 9, 10 e 11 fascicolo parte intimante), e dall'altro che titolare del rapporto locativo in esame *ex latere conductoris* risulta essere, in virtù di plurime cessioni del contratto ex art. 36 legge Equo Canone, la s. [redacted] successivamente fallita (vedi docc. nn. 2, 3, 4, 5, 6 e 8 fascicolo parte intimante).

Tanto premesso, occorre vagliare preliminarmente l'eccezione, sollevata dal Fallimento conduttore, avente ad oggetto il proprio difetto di legittimazione passiva - *rectius* di titolarità passiva - in seno al rapporto locativo con la [redacted], avendo parte convenuta rinunciato in sede di memoria integrativa depositata in data 30 settembre 2006 all'ulteriore eccezione di nullità della procura *ad litem* conferita al difensore di parte attrice: essa non merita accoglimento.

Sostiene il [redacted] conduttore che, avendo la [redacted] avente causa della locatrice - proposto opposizione alla cessione del ramo di azienda ed al relativo contratto di locazione da parte del precedente conduttore, [redacted] alla s.a.s. [redacted] cessionaria (vedi doc. n. 3 fascicolo parte intimata), non si sarebbe consolidato il trasferimento della titolarità del contratto di locazione a favore della [redacted], di talché la locatrice non avrebbe potuto giovare della procedura di convalida di sfratto nei confronti della [redacted] per assenza in capo a quest'ultima dello status di conduttore degli immobili oggetto di sfratto.

Ma tale ragionamento non può essere accolto: è stato già detto nell'ordinanza del 4 aprile 2007 - depositata in Cancelleria il successivo 8 aprile - che l'opposizione da parte del locatore alla cessione del contratto di locazione non può avere l'effetto di paralizzare la successione nel contratto *ex latere conductoris*, ma comporta esclusivamente la conseguenza di non liberare il cedente nel caso di inadempimento del cessionario alle obbligazioni contrattuali.

Passando al merito della vicenda contrattuale in esame, non può del pari essere condiviso l'assunto del [redacted] conduttore secondo cui la disdetta del 19 luglio

ca

2004, inviata dalla precedente locatrice nonché dante causa della [REDACTED] alla [REDACTED] per la scadenza contrattuale del 31 luglio 2005, avrebbe determinato lo scioglimento del contratto soltanto pochi giorni dopo il subingresso del [REDACTED] nel rapporto locativo in essere, impedendo così alla domanda di risoluzione del contratto, in questa sede azionata, di poter determinare lo scioglimento del contratto in quanto afferente ad un rapporto già scaduto: per confutare tale ragionamento basta dire che la disdetta di cui sopra è stata inviata ad una società che al momento della ricezione della stessa non era più parte del rapporto – essendole nelle more subentrata, sin dal 2000, [REDACTED] poi fallita-, di talché il contratto non è stato validamente disdettato dalla locatrice con la conseguente protrazione dei suoi effetti negoziali.

Quanto alle domande azionate dalla locatrice, occorre sottolineare il fatto che la [REDACTED] ha allegato l'inadempimento della [REDACTED] prima e del [REDACTED] poi alle obbligazioni previste nel contratto di locazione e relative al pagamento dei canoni e delle spese accessorie senza che parte convenuta abbia contestato il mancato pagamento del dovuto o l'ammontare della morosità intimata.

Tale morosità, che era indicata da parte locatrice nell'atto di citazione in complessivi Euro 225.975,39, ed alla data del rilascio degli immobili (24 novembre 2006) in complessivi Euro 318.656,89, determina un grave inadempimento in capo al [REDACTED] convenuto, grave inadempimento che fonda l'accoglimento della domanda di risoluzione del titolo contrattuale avanzata dalla [REDACTED] locatrice. Va infine dichiarata la cessazione della materia del contendere con riguardo alla domanda di rilascio degli immobili azionata dalla locatrice avverso il [REDACTED] conduttore, avendo la difesa della [REDACTED] dato atto a verbale dell'avvenuto rilascio degli immobili in questione in data 24 novembre 2006.

Per quanto riguarda infine le spese del presente giudizio, il [REDACTED] conduttore deve essere condannato al pagamento delle stesse – nella misura indicata in dispositivo - secondo la regola della soccombenza.

CM

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) dichiara la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento imputabile al [REDACTED]
- 2) condanna il [REDACTED] al pagamento delle spese di lite a favore della [REDACTED] spese liquidate in Euro 392,46 per spese, Euro 2.269,00 per diritti ed Euro 4.000,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 % oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge .

Così deciso in Milano, il 29 maggio 2007.

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

