

Sent. n. 12071/07
Rep. n. 10120/07

n. 86145-2004

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico dott.ssa Beatrice Secchi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Antonello Accolla e Cristina Callegari con delega a margine del ricorso

CONTRO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Melella con delega in calce alla comparsa di costituzione

MOTIVAZIONE

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. [REDACTED] conveniva in giudizio la società [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante [REDACTED] [REDACTED] educeva di avere concesso in locazione in data 29.11.2000 alla società [REDACTED] un' unità immobiliare sita in Milano Via Zoagli n. 5; di avere stipulato, in data 26.3.2003, con [REDACTED] - amministratore unico della società [REDACTED] un contratto preliminare di vendita dell'immobile locato nell'ambito del quale le parti (e cioè [REDACTED] da un lato e [REDACTED] dall'altro) davano atto che il contratto di locazione era scaduto il giorno 15.12.2002 e che sino alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita

AD

1

il conduttore non avrebbe pagato più alcun canone; che dalla stipulazione del preliminare nulla venne più versato alla proprietà; che il contratto di compravendita dell'immobile non è mai stato stipulato; di avere chiesto al Tribunale di Milano, la dichiarazione di risoluzione del contratto preliminare di compravendita.

Sulla base di quanto sopra [redacted] ha chiesto di volere dichiarare la finita locazione del contratto di locazione stipulato fra le parti ovvero lo scioglimento per mutuo consenso; che la [redacted] non ha titolo a detenere l'immobile; che la [redacted] è debitrice nei confronti di [redacted] della somma di euro 10.965,00 a titolo di indennità di occupazione, indennità corrispondente al valore dei canoni mensili che sarebbero stati dovuti in caso di locazione; ha chiesto emettersi sentenza di condanna della [redacted] al pagamento della somma di euro 10.965,00 a favore di [redacted] ha chiesto volersi dichiarare, per il caso in cui si ritenga ancora vigente il contratto di locazione stipulato fra le parti, la risoluzione per inadempimento della [redacted] dovuta a morosità e condannarsi la stessa al pagamento della somma di euro 10.965,00, oltre all'immediato rilascio dell'immobile.

Con memoria in data 6.5.2005 si costituiva in giudizio [redacted] personalmente. [redacted] chiedeva la riunione del presente procedimento al procedimento n. 465-2005 pendente presso la IV sezione civile di questo Tribunale avente ad oggetto la declaratoria di risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 26.2.2003 con [redacted]

La prima udienza in data 15.6.2005 veniva rinviata al 5.3.2006.

BB

All'udienza in data 15.3.2006 il Giudice ammetteva la prova testimoniale richiesta dalla ricorrente.

All'udienza in data 5.10.2006 con atto denominato "comparsa di costituzione di nuovo difensore" si costituiva in giudizio la [REDACTED] la quale chiedeva il rigetto delle domande della ricorrente e; in via subordinata, accertare e dichiarare che l'indennità di occupazione asseritamente dovuta dalla convenuta deve calcolarsi secondo le prescrizioni di cui all'art. 10 della convenzione in data 26.7.1989 (che veniva contestualmente prodotta).

Alla successiva udienza in data 29.3.2007 per [REDACTED] si costituiva quale nuovo difensore l'avv. Melella.

Alla successiva udienza in data 8.11.2007 all'esito della discussione il Giudice dava lettura del dispositivo di sentenza.

Il ricorso deve essere accolto.

La ricorrente ha prodotto il contratto di locazione relativo all'unità immobiliare sita in Via Zoagli n. 5 stipulato con la società [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED]

La ricorrente ha anche prodotto il contratto preliminare di compravendita stipulato con [REDACTED] personalmente in data 26.2.2003. In questo preliminare di vendita, all'articolo 4 si legge "si precisa che il promissario acquirente è stato anche conduttore dell'appartamento oggetto della presente compravendita in forza del contratto di locazione scaduto il giorno 15.12.2002.

Il promittente venditore alla luce del presente preliminare dichiara di nulla pretendere a titolo di canone dal conduttore per il periodo che intercorre dalla scadenza del suddetto contratto di locazione al giorno del rogito notarile".

Ciò premesso si osserva che il contratto di locazione deve ritenersi tuttora in vigore. Ed infatti la clausola del contratto preliminare di compravendita immobiliare nella quale [redacted] e [redacted] personalmente danno atto che il contratto di locazione è scaduto alla data del 15.12.2002 non può produrre alcun effetto nei confronti di soggetto giuridico diverso e cioè nei confronti di [redacted]. Deve sottolinearsi che [redacted] ha stipulato il contratto preliminare di compravendita di cui si è detto personalmente e non quale amministratore e legale rappresentante della [redacted] della quale non ha in alcun modo speso il nome.

Dal gennaio 2004 [redacted] non ha più pagato alcunché in relazione al contratto di locazione in esame; [redacted] ha altresì ommesso di pagare alcune somme relative a trimestralità precedenti.

Deve dunque essere accolta la domanda del ricorrente di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione stipulato fra le parti relativo all'immobile sito in Milano, Via Zoagli n. 5 per inadempimento grave del conduttore dovuto a morosità.

La ricorrente chiede anche la condanna di [redacted] al pagamento della somma di euro 10.965,00 a titolo di canoni di locazione dal 15.1.2004 al 15.10.2004.

[redacted] deve essere condannata al pagamento in favore della ricorrente della somma di euro 79,00 (a titolo di differenza sul trimestre 15.7.2003 - 15.10.2003), della somma di euro 6806,00 (relativamente alla trimestre 15.10.2003 - 15.1.2004) e della somma di euro 8134,00 per il periodo di nove mesi dal 15.1.2004 - al 15.10.2004 (somma determinata, in assenza di diverse

specificazioni della ricorrente, considerando il canone mensile di locazione indicato in contratto).

La convenuta [redacted] deve essere condannata a rilasciare l'immobile e deve essere fissata per l'inizio dell'esecuzione la data del 30.11.2007.

Deve essere dichiarato il difetto di legittimazione passiva di [redacted] in proprio ed inammissibili le istanze ed eccezioni dal medesimo proposte.

Deve essere infine dichiarata l'inammissibilità delle domande riconvenzionali proposte solo tardivamente (v. memoria di [redacted] in data 5.10.2006 e successiva memoria di [redacted] in data 29.3.2007).

Nulla sulla spese non essendovi domanda della parte [redacted] le cui domande sono state accolte.

P. Q. M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) dichiara risolto il contratto di locazione stipulato fra le parti relativo all'immobile sito in Milano, Via Zoagli n. 5 per inadempimento grave del conduttore dovuto a morosità;
- 2) condanna il convenuto a rilasciare l'immobile;
- 3) fissa per l'esecuzione la data del 30.11.2007;
- 4) dichiara il difetto di legittimazione passiva di [redacted] in proprio ed inammissibili le istanze ed eccezioni dal medesimo proposte;
- 5) condanna il convenuto al pagamento in favore del ricorrente della somma di euro 9019,00;
- 6) dichiara l'inammissibilità delle domande riconvenzionali proposte;



7) nulla sulla spese non essendovi domanda di parte;

Così deciso in Milano il 8.11.2007

Il Giudice

