



SENT. N° 13616/09
REP. N° 1182/09

**Repubblica Italiana
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Milano**

TREDICESIMA

nella persona del giudice unico Dott. CESIRA D'ANELLA
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa civile iscritta al R.G. n. 651 /2006 promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliato in VIA
LARGA, 15 20122 MILANO presso l' Avvocato CASARANO FRANCO che la
rappresenta e difende unitamente all'avv. Mariagrazia Monegat

Attore

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato in
VIA FREGUGLIA, 10 20122 MILANO presso l'Avvocato JANNONI
FRANCESCO

Convenuto

Conclusioni

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Parte attrice ha chiesto condannarsi la [REDACTED] al rimborso delle spese per i consumi d'acqua relativi agli anni 2001, 2002 e 2003, allorché il complesso immobiliare sito in [REDACTED] di proprietà dell'attrice, era condotto in locazione dall'odierna convenuta.

Parte convenuta ha eccepito, preliminarmente, il proprio difetto di legittimazione passiva, assumendo che sia legittimata a contraddire alla domanda formulata dalla società [REDACTED] soltanto la [REDACTED], subentrata alla convenuta nella gestione dell'area manifatturiera dello stabilimento, sito nell'immobile locato, con atto di cessione d'azienda in data 30.3.2000 15/3/2000.

L'eccezione preliminare svolta da parte convenuta deve essere disattesa alle luce delle considerazioni già svolte da questo Tribunale nella sentenza n. 582/08, che si reputa opportuno richiamare integralmente.

In particolare si è già evidenziato nella predetta pronuncia che la cessione del ramo d'azienda non sia opponibile alla proprietà locatrice, in quanto "la missiva inviata alla [REDACTED] in data 10.2.2000 non assume il significato di comunicazione di cessione di ramo d'azienda, ex art. 36 L. 392/78.

Invero in tale missiva si legge espressamente: " Vi informiamo di aver raggiunto un accordo di collaborazione con il [REDACTED] per la gestione diretta, da parte di quest'ultima dell'attività manifatturiera. A fronte di tale accordo vi chiediamo di poter stipulare contratti di affitto separati, seppur di pari durata,

riguardanti rispettivamente l'attività manifatturiera [redacted] e l'attività ingegneristica [redacted]”.

Pertanto la missiva non era diretta a comunicare un'intervenuta cessione del ramo d'azienda, bensì a sollecitare la stipulazione di due distinti contratti di locazione, l'uno con il [redacted] e l'altro con la [redacted]

Risulta poi dalla successiva corrispondenza in atti che le parti non addivennero alla stipula di distinti contratti di locazione, così come proposto nella missiva in data 10.2.2000, tanto è vero che con raccomandata in data 15.6.2000 la [redacted] inviò esclusivamente alla [redacted] la disdetta del contratto di locazione relativo all'intero complesso industriale.

L'estraneità della [redacted] agli accordi intercorsi tra la [redacted] [redacted] emerge del resto dalla successiva raccomandata in data 18.6.2002 con cui la stessa [redacted] aveva qualificato il rapporto contrattuale intercorso con la [redacted] nei termini di una “sublocazione”.

Si legge infatti nella suddetta missiva: “la mancata riscossione dal 1.8.2001 del canone di sub-affitto dalla [redacted] in liquidazione sta provocando effetti disastrosi sulla situazione finanziaria della nostra azienda. A nulla sono valsi peraltro i nostri numerosi tentativi di raggiungere con voi accordi sulle aree occupate che prevedessero a fronte di una graduale restituzione delle stesse una contestuale e proporzionale riduzione del canone di affitto complessivo”.

La missiva in questione evidenzia pertanto come la [REDACTED] non abbia instaurato alcun rapporto diretto con la [REDACTED] da cui non ha mai preteso il pagamento del canone di locazione.

Anzi risulta pacificamente dagli atti di causa che fino al 2003 la [REDACTED] aveva provveduto al versamento dei canoni di locazione dell'intera area, senza minimamente coinvolgere la [REDACTED] e che esclusivamente la [REDACTED] aveva provveduto a restituire il complesso immobiliare con offerta reale per intimazione del 4.11.2004".

Tali circostanze inducono pertanto univocamente a ritenere che soltanto la [REDACTED] [REDACTED] abbia instaurato un rapporto di locazione con la [REDACTED]

Deve essere pertanto disattesa anche la tesi di parte convenuta, secondo cui la cessione del ramo d'azienda in favore di [REDACTED] avrebbe determinato il subentro di quest'ultima nel contratto di locazione.

Invero gli elementi presuntivi innanzi evidenziati inducono ad escludere che si sia verificata una cessione nel contratto di locazione; in ogni caso, secondo il chiaro disposto dell'art. 36 legge 392/78, la cessione del contratto di locazione si perfeziona con la comunicazione al locatore ceduto, a prescindere dalla sua eventuale opposizione; conseguentemente, atteso che la missiva in data 10.2.2000 non riveste i caratteri di una "comunicazione di cessione di ramo d'azienda", deve escludersi che detta cessione si sia perfezionata nei confronti di parte locatrice.

Né può ritenersi, così come sostiene parte convenuta, che a decorrere dal 1997 le parti abbiano dato vita ad un autonomo rapporto negoziale di fornitura d'acqua (da qualificarsi giuridicamente come somministrazione) con la conseguenza che, una volta ceduto il ramo d'azienda alla [REDACTED] quest'ultima sia succeduta anche nel predetto contratto di somministrazione.

Invero la circostanza, dedotta in atto di citazione, che a decorrere dal 1997 “ l'approvvigionamento idrico della [REDACTED] non avveniva più direttamente tramite prelievo dai due pozzi (nord e sud) ubicati nella porzione di terreno dalla stessa condotta, ma veniva fornita direttamente dalla [REDACTED] che si approvvigionava, come detto, dai due nuovi pozzi (2 e 5) siti sempre in un'area di sua proprietà”, non consente di desumere che le parti avessero dato vita ad un autonomo contratto di somministrazione d'acqua. In particolare, tenuto conto che, a prescindere dalla diversa collocazione dei pozzi di approvvigionamento idrico, la fornitura del servizio era effettuata in favore di [REDACTED] nella sua qualità di conduttrice dell'immobile per cui è causa ed in adempimento del contratto di locazione intercorso tra le parti, non può ritenersi che le parti avessero dato vita ad un autonomo contratto di somministrazione, distinto dal contratto di locazione già in essere tra le stesse parti.

Parte convenuta ha altresì contestato la domanda nel merito, assumendo che parte attrice non abbia offerto adeguata prova dei consumi d'acqua addebitati alla [REDACTED] [REDACTED] in quanto le fatture prodotte non riportano specificamente i quantitativi accertati e contabilizzati. Ad avviso di parte convenuta l'onere probatorio gravante a carico di parte attrice appare viepiù significativo dal momento che la convenuta

aveva sollevato numerose contestazioni in ordine all'attendibilità ed esattezza dei rilievi dei consumi, effettuati dalla controparte ed aveva evidenziato che, inspiegabilmente, vi era stato un illogico aumento dei consumi proprio nei periodi in cui l'attività produttiva subiva una sensibile contrazione.

Le contestazioni svolte da parte convenuta appaiono infondate e pertanto debbono essere disattese.

Invero il credito inerente il rimborso dei costi anticipati per i consumi d'acqua, relativi all'edificio industriale per cui è causa, trova conferma in primo luogo nelle seguenti fatture: n. 2000112 del 30.4.2003 per l'importo di euro 74.934,42, n. 2000320 del 24.9.2003 per l'importo di euro 74.460,61 e n. 750 del 23.12.2004 per l'importo di euro 59.039,31.

Tali fatture, regolarmente inviate a parte convenuta, non sono mai state contestate dalla controparte fino al momento in cui è stata inviata la lettera di messa in mora del 4.3.2005 (circostanza pacifica tra le parti).

Esse pertanto appaiono costituire un adeguato elemento di prova circa la sussistenza e veridicità del debito per consumi d'acqua, fatturato a carico di parte convenuta.

Per quanto riguarda poi le doglianze circa la correttezza degli addebiti posti a carico di parte conduttrice, occorre osservare che dalle prove testimoniale espletate è emerso che, a fronte delle contestazioni svolte da parte convenuta durante la vigenza del rapporto contrattuale, la [REDACTED] aveva effettuato ripetuti controlli della rete idrica, che avevano confermato l'efficienza degli impianti.

In particolare il teste [REDACTED] ha precisato di non aver riscontrato perdite d'acqua nel corso dei controlli effettuati nel luglio e nell'ottobre del 2003, allorché la [REDACTED] aveva lamentato ingiustificati aumenti dei consumi e che le perdite d'acqua riferite dal geom. [REDACTED] erano comunque poco significative.

X Non ha trovato adeguato riscontro probatorio neppure la tesi, prospettata da parte convenuta, in merito a consumi abusivi d'acqua, posto che le circostanze riferite dal teste [REDACTED] circa prelievi effettuati da autocisterne poste nell'area di confine, non consentono di escludere l'obbligo della [REDACTED] di adempiere alle obbligazioni, assunte nei confronti del locatore. In particolare non risulta dagli atti di causa che parte debitrice avesse espletato tutti i controlli occorrenti, al fine di impedire i predetti prelievi abusivi, né che avesse tempestivamente informato il locatore, per consentirgli di approntare a sua volta adeguate misure preventive. X

Per tali motivi la domanda di parte attrice inerente il pagamento della complessiva somma di euro 208.434,34, merita accoglimento.

Su tale importo decorrono gli interessi, nella misura legale, dalla data di ricevimento delle fatture al saldo (non si reputa corretta l'applicazione degli interessi ex dlgs 231/02 in quanto il rapporto inter partes trova la sua fonte in un contratto di locazione).

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Condanna la [redacted] al pagamento in favore di [redacted]
della somma di euro 208.434,34 oltre agli interessi legali dalla data di ricevimento
delle fatture al saldo;

Condanna la predetta convenuta alla rifusione delle spese processuali sostenute da
[redacted] che liquida nel complessivo importo di euro 11.786,94 (euro
911,94 per spese, euro 2.875,00 per diritti, euro 8.000,00 per onorari) oltre iva, cpa e
rimborso forf. 12,5%.

Così deciso in Milano il 13.11.2009

Il giudice unico

Dr. Cesira D'Anella



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE X USO
UFFICIO
Milano, li 18 NOV. 2009



IL CANCELLIERE

