

N. Sent. Cont.

RG. N. 75765/2006

SENT. N° 13626/09

REP. N° 11191/09

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**



Il **Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile**, in persona del Giudice monocratico  
**dott. Giacomo Rota**, *ex art. 281 sexies c.p.c.*

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**



Nella causa promossa

**DA**

   
rappresentato e difeso dall'avv. Stefano Renna come da procura a margine del ricorso  
ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, via Guerrazzi n. 4

**- RICORRENTE OPPONENTE -**

**CONTRO**

  
 in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentata e difesa dall'avv. Cesare Rosselli come da procura in calce alla  
memoria difensiva ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via  
Antonio Banfi n. 4

**- CONVENUTA OPPOSTA -**

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo in materia di locazione

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

L'opposizione a decreto ingiuntivo azionata da [redacted] nei confronti della [redacted] è parzialmente fondata nei ristretti limiti che di seguito si passa ad evidenziare.

La presente controversia trae linfa da un contratto di sublocazione ad uso di abitazione con il quale la [redacted] odierna opposta ha concesso in godimento alla conduttrice [redacted] l'immobile sito in [redacted] (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte opponente): risulta dal testo del contratto che, con l'art. 23 posto in calce, le obbligazioni derivanti dal rapporto locativo in essere sono state espressamente garantite da [redacted] odierno opponente.

Richiesto ad opera della parte sublocatrice - ed ottenuto - il decreto ingiuntivo oggetto della presente opposizione con cui è stato ingiunto al fideiussore [redacted] il pagamento di canoni di locazione ed oneri accessori per il periodo ottobre 2004 - giugno 2006, oltre interessi di mora e spese del procedimento monitorio, quest'ultimo ha proposto opposizione chiedendo la revoca del decreto opposto e facendo leva su tre ordini di argomentazioni difensive: ha da un lato eccepito in compensazione l'ammontare del deposito cauzionale a suo tempo versato dalla conduttrice [redacted] alla parte locatrice, dall'altro ha contestato l'ammontare delle somme richieste stante l'assenza di pezze giustificative a fondamento delle stesse, ed infine ha eccepito l'intervenuta decadenza ex art. 1957 c.c. nei confronti del creditore garantito odierno locatore, avendo quest'ultimo intrapreso l'azione a tutela delle proprie ragioni creditorie - azione consistente nella proposizione dello sfratto per morosità avverso la conduttrice [redacted] si veda il doc. n. 3 del fascicolo di parte convenuta opposta - avverso il debitore garantito [redacted] quando era già scaduto il termine di decadenza semestrale previsto dalla norma richiamata; ha sostenuto infatti l'opponente [redacted] che il pagamento del canone di locazione relativo al quarto trimestre del 2004 era scaduto al più tardi il 19 ottobre 2004, mentre l'intimazione di sfratto per morosità era stata notificata alla conduttrice Soubbotina

ben oltre i sei mesi dalla scadenza dell'obbligazione, vale a dire in data 2 maggio 2005.

Costituitasi la società sublocatrice, quest'ultima ha contestato le difese di controparte sostenendo: che l'obbligazione assunta dal [REDACTED] era da qualificare quale contratto autonomo di garanzia al quale pertanto non poteva essere applicabile il disposto di cui all'art. 1957 c.c.; che anche a volere ritenere l'obbligazione assunta dal [REDACTED] odierno opponente quale garanzia fideiussoria ex art. 1936 c.c. legata dal rapporto di accessorietà con l'obbligazione principale, la decadenza richiamata da parte opponente non operava con riguardo alle garanzie fideiussorie pattuite senza limiti di tempo; che, ad ogni buon conto, l'eventuale decadenza avrebbe tutt'al più coperto le somme richieste per il quarto trimestre del 2004 e non la totalità del credito azionato, come sostenuto *ex adverso*; che la contestazione di parte opponente in merito all'ammontare delle singole poste creditorie formanti la pretesa azionata in via monitoria era da ritenere del tutto apodittica, generica ed, in quanto tale, irrilevante, essendo il credito stato sufficientemente provato sulla base dei consuntivi prodotti agli atti di causa (vedi in particolare i documenti numeri da 12 a 15 bis del fascicolo di parte opposta); che, con riguardo al deposito cauzionale, quest'ultimo andava a coprire gli importi dovuti dalla conduttrice per i mesi di luglio ed agosto del 2006, dal momento che il bene locato era stato rilasciato dalla conduttrice garantita soltanto nel settembre del 2006 a seguito di esecuzione.

Queste le rispettive posizioni delle parti, reputa il Giudice che l'unico motivo sollevato da parte opponente che possa ritenersi fondato sia quello con cui il [REDACTED] ha eccepito la compensazione del valore del deposito cauzionale, pari ad Euro 1.678,48 oltre interessi decorrenti dalla data della dazione sino all'effettivo esborso, con l'ammontare del credito ingiunto: pacifico il fatto che la conduttrice [REDACTED] abbia corrisposto la caparra alla locatrice e che l'immobile sia stato rilasciato in buone condizioni, come si evidenzia sia dalla ricevuta agli atti (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte opponente), sia dalle deposizioni rese in sede di udienza dalla legale rappresentante della società sublocatrice in sede di interrogatorio

formale e dal teste [redacted] nonché il fatto che il fideiussore [redacted] possa eccepire al creditore la compensazione del relativo importo ai sensi dell'art. 1945 c.c., occorre dire che deve essere riconosciuto - e dedotto in compensazione con il maggior credito dovuto da parte del [redacted] odierno opponente: sul punto vedi *infra* nel testo - a favore della parte opponente l'intero ammontare del valore della cauzione corrisposta dalla conduttrice garantita alla società sublocatrice opposta, non potendo quest'ultima, in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, far valere altre pretese creditore diverse da quelle azionate con il decreto opposto; quanto agli importi eventualmente dovuti dall'opponente [redacted] alla sublocatrice [redacted] odierna opposta per i mesi di luglio ed agosto del 2006, quest'ultima dovrà azionare un separato giudizio al fine di vedere riconosciuto il residuo credito.

Da disattendere si palesano al contrario sia la contestazione sui singoli importi azionati e richiesti dalla locatrice con il decreto ingiuntivo opposto, sia l'eccezione di decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile per l'asserito mancato rispetto ad opera del creditore del termine semestrale previsto dalla legge.

Quanto alla contestazione del fideiussore [redacted] circa l'ammontare delle somme richieste dalla locatrice, tale contestazione è stata formulata in modo generico ed apodittico: la creditrice odierna opposta ha comunque giustificato gli importi richiesti sia a titolo di canoni di locazione che a titolo di oneri accessori producendo idonea documentazione agli atti che attesta inequivocabilmente l'esistenza del credito richiesto (vedi sul punto i docc. nn. da 12 a 15 bis del fascicolo di parte opposta).

X Con riguardo infine alla decadenza di cui all'art. 1957 c.c., premesso che l'obbligazione del [redacted] è da qualificare quale fideiussione e non quale contratto autonomo di garanzia, avendo l'art. 23 del testo contrattuale fatto espresso richiamo, ai fini della esatta e precisa delimitazione dell'operatività della garanzia personale assunta dal [redacted], all'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione, si da rendere operativo il rapporto di accessorietà tra l'obbligazione personale assunta dal [redacted] e la posizione debitoria della conduttrice garantita Soubbotina, questo Giudice ritiene che nel caso al vaglio del presente giudizio

l'invocata decadenza di cui all'art. 1957 c.c. fatta valere dal fideiussore non possa trovare applicazione per due ordini di motivi.

Innanzitutto, come correttamente rilevato dalla difesa di parte opposta, l'eccezione di decadenza non può operare in quanto per l'efficacia dell'obbligo fideiussorio assunto da parte opponente [REDACTED] con la sottoscrizione del più volte menzionato articolo 23 del contratto di locazione oggetto di causa non era stato assunto un termine finale, essendo al contrario la fideiussione assunta dal garante [REDACTED] correlata all'integrale adempimento del contratto di locazione stipulato tra il debitore garantito ed il creditore odierno opposto (vedi sul punto la sentenza del Supremo Collegio n. 16223 del 3 agosto 2005 a mente della quale *"Nella ipotesi in cui la durata di una fideiussione sia correlata non alla scadenza della obbligazione principale ma al suo integrale adempimento, l'azione del creditore nei confronti del fideiussore non è soggetta al termine di decadenza previsto dall'art. 1957 cod. civ."*)

Inoltre osta alla operatività della decadenza di cui all'art. 1957 c.c. il fatto che con il predetto obbligo fideiussorio il [REDACTED] ha inteso garantire il pagamento del canone di locazione annuo dovuto al locatore inteso quale obbligazione autonoma ed unitaria e non la singola scadenza, dovendosi la ripartizione del dovuto in rate trimestrali anticipate considerarsi una mera modalità adempitiva che non ha eliso l'unicità del rapporto obbligatorio oggetto della garanzia personale fideiussoria assunta dall'odierno opponente frazionando il debito in tante obbligazioni autonome (per un caso simile in tema di mutuo si veda la sentenza del Supremo Collegio n. 2301 del 6 febbraio 2004 secondo cui *"La decadenza dalla fideiussione, prevista dall'art. 1957 cod. civ. per il caso in cui il creditore, entro sei mesi dalla scadenza della obbligazione principale, non abbia proposto le sue istanze contro il debitore, può verificarsi, se il debito principale è ripartito in scadenze periodiche, in relazione a ciascuna scadenza, se ogni pagamento sia stato considerato come debito autonomo"*). Pertanto, nel caso del contratto di mutuo, nel quale l'obbligazione è unica, e la divisione in rate costituisce solo una modalità per agevolare una delle parti, senza conseguire l'effetto di frazionamento del debito in una serie di autonome obbligazioni, il debito non può considerarsi scaduto prima della scadenza dell'ultima rata, con la conseguenza che il termine di cui al citato art. 1957 cod.

civ. decorre non già dalla scadenza delle singole rate, ma dalla scadenza dell'ultima di esse".

Dalle considerazioni sopra esposte consegue che, stante l'inoperatività della decadenza invocata dall'opponente [REDACTED] quest'ultimo deve essere condannato al pagamento, a favore della parte sublocatrice odierna opposta, della somma di Euro 14.463,33 oltre interessi legali decorrenti dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo.

L'accoglimento dell'eccezione di compensazione di parte opponente tra il credito oggetto del decreto impugnato e l'ammontare del deposito cauzionale pari ad Euro 1.678,48 – considerati inoltre gli interessi legali sulla cauzione decorrenti dalla data della dazione - comporta la revoca del decreto ingiuntivo opposto e la condanna dell'opponente [REDACTED] al pagamento, a favore della locatrice [REDACTED] odierna opposta, di quanto risulta dalla compensazione tra l'ammontare del deposito cauzionale, pari ad Euro 1.678,48, oltre gli interessi legali decorrenti dalla data della dazione (10 marzo 2000: si veda il doc. n. 2 del fascicolo di parte opponente) con la somma di Euro 14.463,33 maggiorata dagli interessi legali decorrenti dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo, che è stata ingiunta al [REDACTED] con il decreto oggetto della presente opposizione.

Il [REDACTED] infine deve essere condannato al pagamento delle spese della lite, nella misura di cui al dispositivo, in quanto parte prevalentemente soccombente.

#### 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. in parziale accoglimento dell'opposizione spiegata da [REDACTED] revoca il decreto ingiuntivo opposto;
2. condanna [REDACTED] al pagamento, a favore della [REDACTED] della somma di Euro 14.463,33 oltre sua tale somma gli interessi legali decorrenti dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo;

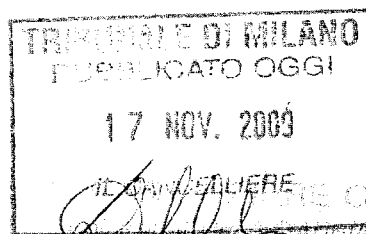
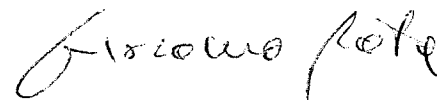
4

3. in accoglimento dell'eccezione di compensazione formulata dal convenuto [redacted] dichiara la compensazione tra la somma di cui al precedente punto 2 e l'ammontare del deposito cauzionale pari ad Euro 1.678,48, oltre su tale ultima somma gli interessi legali decorrenti dalla data del 10 marzo 2000;
4. condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite sostenute dalla [redacted] spese liquidate in Euro 28,00 per spese, Euro 686,00 per diritti ed Euro 1.700,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 %, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 17 novembre 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



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

