

N. Sent. Cont.

SENT. N° 6232/10  
REP. N° 5020/10

R.G. n. 34824/2009

**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**

   
rappresentata e difesa dagli avv. Luciano Quarta e Francesco Cavallaro in forza di  
procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso il loro  
studio in Milano, Via Santa Maria Segreta n. 6

**- ATTRICE -**

**CONTRO**

   
rappresentata e difesa dagli avv. Armando Esposito e Vito Sena in forza di procura a  
margine della comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata presso  
lo studio dell'avv. Sena in Milano, Via Fontana n. 1

**- CONVENUTA -**

**Oggetto: intimazione sfratto per morosità e pagamento canoni**

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Le domande azionate dall'attrice [REDACTED] nei confronti della convenuta s.r.l. Autorental Italiana sono fondate avendo la parte attrice, per il tramite dei documenti prodotti, provato:

1) di essere titolare di un contratto di sublocazione ad uso commerciale, avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] stipulato con la convenuta [REDACTED] (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice);

2) che, nonostante il sollecito di pagamento (vedi il doc. n. 4 del fascicolo di parte attrice), la convenuta [REDACTED] non ha onorato puntualmente la propria obbligazione di corresponsione dei canoni di locazione dovuti a far data dal mese di ottobre del 2008, come del resto implicitamente confermato dal tenore della difesa della parte convenuta che non ha contestato il mancato pagamento del dovuto deducendo unicamente il difetto di titolarità dal lato attivo dell'odierna attrice nel rapporto giuridico sostanziale dedotto in giudizio;

3) il mancato pagamento dei canoni di sublocazione e degli oneri accessori a far data dall'ottobre 2008 sino alla data odierna, come attestano inequivocabilmente le fatture allegare dalla parte attrice nel proprio fascicolo di parte e successivamente prodotte all'udienza del 12 maggio 2010 che non sono state contestate in punto *quantum debeatur* dalla parte convenuta salvo la generica asserzione posta in essere dal difensore a verbale di causa in data odierna.

Va pertanto pronunciata, in base al principio di presunzione di persistenza del diritto fatto proprio dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 13533 del 30 ottobre 2001, la risoluzione del contratto di sublocazione in essere con la sublocatrice [REDACTED] per inadempimento imputabile alla convenuta [REDACTED], con la condanna di quest'ultima al rilascio dell'immobile locato libero da persone e/o cose.

Quanto al pagamento dei canoni dovuti si osserva quanto segue.

La convenuta [REDACTED] deve essere condannata al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori dovuti – oltre che dell'imposta di registro dovuta per legge - a favore della parte attrice per il periodo che va dall'ottobre 2008 sino alla data odierna per complessivi Euro 63.868,61 i.v.a. inclusa (vedi il prospetto allegato da parte attrice in sede di udienza di discussione), ed al pagamento della somma di Euro 2.766,96 i.v.a. inclusa per ogni mese successivo di occupazione dell'immobile locato a far data dal giugno 2010 sino

all'effettivo rilascio, oltre gli interessi legali a far data dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo.

Nessuna delle difese della convenuta [redacted] può essere infatti accolta in questa sede.

Da dichiarare inammissibile è innanzitutto la domanda di annullamento del contratto di locazione azionata dalla [redacted] con la memoria integrativa ex art. 426 c.p.c. depositata in data 20 ottobre 2009: quest'ultima avrebbe dovuto chiedere il differimento dell'udienza ex art. 418 c.p.c. ai fini della proposizione della suddetta domanda riconvenzionale e della conseguente ammissibilità onde mettere nelle condizioni la parte attrice di potersi a riguardo difendere, cosa che al contrario non risulta essere avvenuta.

Deve poi disattendersi l'eccezione di arbitrato sollevata dalla convenuta [redacted] a verbale di udienza in data 11 maggio 2009: coglie sul punto nel segno l'assunto di parte attrice che ha ritenuto incompatibile con la volontà di avvalersi di detta clausola arbitrale il comportamento della convenuta [redacted] che, in sede di memoria integrativa, ha azionato un'autonoma domanda riconvenzionale sia pure dichiarata nella presente sede inammissibile (vedi sul punto la sentenza del Supremo Collegio n. 12736 del 30 maggio 2007, rv. n. 597268, a mente della quale *"Il convenuto, che, dopo aver proposto eccezione di arbitrato, non si limiti a formulare semplici difese ed a sollevare eccezioni in senso proprio, ma proponga una domanda riconvenzionale, pone in essere una condotta processuale che, risolvendosi in una richiesta al giudice ordinario di emettere una statuizione relativa al rapporto processuale dedotto in giudizio, denota la sua volontà di rinuncia all'eccezione di compromesso"*).

Irrilevanti si palesano infine, a fondamento della difesa di parte convenuta [redacted] sia il fatto che la parte attrice [redacted] non appaia l'effettiva proprietaria del bene locato, non potendo il subconduttore eccepire al contraente sublocatore l'eccezione *a non domino* (vedi sul punto la sentenza del Supremo Collegio n. 4477 del 20 aprile 1995 che richiama la sentenza n. 133 del 1962), sia il tenore delle pattuizioni intercorse tra la sublocatrice [redacted] con la propria dante causa [redacted], circostanze che giammai avrebbero potuto legittimare la convenuta a sospendere intermaente le somme dovute a titolo di canoni di locazione ed oneri accessori.

La convenuta [redacted] deve infine essere condannata alla refusione delle spese della presente lite a favore della locatrice [redacted], nella misura indicata in dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

**P. Q. M.**

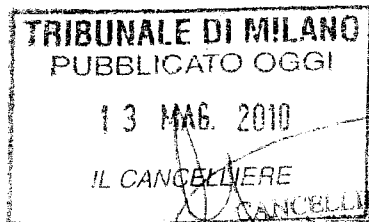
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. Dichiarare la risoluzione del contratto di locazione intercorrente tra le parti di causa per inadempimento imputabile alla convenuta [redacted];
2. Condanna la convenuta [redacted] al rilascio dell'immobile locato sito in [redacted] libero da persone e/o cose;
3. fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 12 giugno 2010;
4. Condanna la convenuta [redacted] al pagamento, a favore dell'attrice [redacted] della somma di Euro 63.868,61 i.v.a. inclusa, oltre interessi legali a far data dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo;
5. Condanna la convenuta [redacted] al pagamento, a favore dell'attrice [redacted] della somma di Euro 2.766,96 i.v.a. inclusa per ogni successivo mese di occupazione dell'immobile locato a far data dal primo giugno 2010, oltre interessi legali a far data dalle singole scadenze sino all'effettivo saldo;
6. dichiara l'inammissibilità delle domande riconvenzionali spiegate dalla convenuta [redacted];
7. Condanna la convenuta [redacted] al pagamento delle spese di lite sostenute dell'attrice [redacted] spese liquidate in Euro 105,00 per anticipazioni, Euro 50,00 per spese, Euro 1.800,00 per diritti ed Euro 2.900,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 %, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano in data 12 maggio 2010

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



CANCELLIERE CI  
Caterina Dallara

