

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 11369/10

REP. N° 9097/10

Il Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di r.g. 25588/2009

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv.ti [REDACTED]
ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [REDACTED], ricorrente

Contro

[REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed
elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [REDACTED], resistente

Sulle conclusioni della ricorrente, come da memoria difensiva depositata il 25.9.2009 e della resistente, come da foglio allegato .

CONCLUSIONI per l'intimata [REDACTED]:

contrariis reiectis,

A) in via pregiudiziale,

A.1. dare atto della mancanza di domanda di accertamento della scadenza del contratto per cui è causa,

A.2. dichiarare comunque il difetto di legittimazione attiva della [REDACTED],

B) in subordine, nel merito, respingere qualunque domanda proposta dalla [REDACTED]

C) in ogni caso,

C.1. con il favore di spese, diritti e onorari di procedimento e successivi, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge;

C.2. condannare la [REDACTED] al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 c.p.c., nella misura di € 2.500,00 o comunque in quella, maggiore o minore, che il Giudice vorrà equitativamente determinare giusto il disposto dell'ultimo comma dello stesso art. 96 c.p.c.

[Handwritten signature] 29.9.2010

[Handwritten signature]

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

La società [redacted] ha intimato sfratto per finita locazione alla [redacted] [redacted] relativamente all'immobile sito in Milano, [redacted] costituito da due locali al primo piano e da un locale al piano terreno, per la scadenza contrattuale del 1.7.2009.

A sostegno della domanda ha dedotto quanto segue segue:

- di essere conduttrice dell'immobile di cui è causa in forza di contratto di locazione con il condominio [redacted] proprietario dell'anzidetta unità immobiliare, per essere "subentrata" all'originaria conduttrice [redacted] per "accordo" con il condominio e la menzionata conduttrice (p. 7 della memoria difensiva);
- di avere successivamente formalizzato tali accordi verbali con la stipulazione in data 1.7.2008 di contratto di locazione con il condominio con durata dal 1.7.2008 - 30.6.2014 (cfr memoria difensiva p. 8);
- di avere [redacted] stipulato, in data 1.7.2003, contratto di sublocazione relativamente alla stessa unità immobiliare con [redacted];
- che, in data 2.1.2006 quest'ultima comunicava alla sublocatrice [redacted] la cessione del ramo di azienda alla società [redacted] ed il conseguente subentro di quest'ultima nel contratto di locazione, a norma dell'art. 36 della L. 392/78.

La società intimata resisteva alla domanda eccependo il difetto di legittimazione attiva di [redacted], per non essere quest'ultima mai subentrata nel contratto di locazione in essere con la società [redacted] oggetto del presente giudizio, e contestando la scadenza contrattuale, avendo l'intimante disdettato il contratto di locazione per la prima scadenza del 1.7.2009 solo con la notificazione dell'intimazione di sfratto, notificata il 3.2.2009, con conseguente proroga del contratto per la scadenza successiva del 30.6.2015, in ragione del mancato rispetto del termine di preavviso annuale e della carenza dei presupposti per il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza, a norma degli artt. 28 e 29 della L. 392/78.

Omessa ogni istruttoria orale, all'udienza del 4.10.2010, all'esito delle discussione orale, la causa è stata decisa, a norma dell'art. 420 c.p.c., con lettura del dispositivo e della motivazione in udienza.

La domanda proposta dalla società [redacted] è infondata e va respinta.

1 - E' fondata l'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata dall'intimata.

La società [redacted] ha chiesto la condanna dell'intimata [redacted] al rilascio delle unità immobiliari oggetto del contratto di sublocazione stipulato tra [redacted] e [redacted] in data 1.7.2003.

L'intimante ha dato prova del subentro nel contratto dell'intimata [redacted], a norma dell'art. 36 della L. 392/78, per effetto della cessione a quest'ultima del ramo di azienda della conduttrice [redacted] giusta comunicazione in data 2.1.2006 (cfr doc. 4 di parte intimante).

Non risulta invece provato il subentro di [redacted] nel contratto di sublocazione nella posizione della sublocatrice [redacted]

L'affermazione del subentro di [redacted] nel contratto di sublocazione tra [redacted] e l'intimata [redacted] si sostiene su due argomenti. Con il primo la società intimante ha dedotto che, con atto notarile in data 21.01.2008, la società [redacted] ha ceduto, a titolo di permuta, alla società [redacted] i beni immobili di sua proprietà siti in Milano, [redacted] " attigui a quello oggetto di subaffitto ed occupato dalla odierna convenuta " (cfr intimazione di sfratto a p. 2). Con il secondo ha evidenziato che la società intimata, con decorrenza dal gennaio 2008, ha provveduto al pagamento dei canoni direttamente a [redacted] (cfr memoria difensiva a p. 9).

Di nessuna rilevanza giuridica è il primo argomento difensivo, posto che la denunciata permuta riguarda beni immobili diversi da quelli oggetto del contratto di locazione di cui è causa.

Quanto al secondo si osserva quanto segue.

A fronte di un contratto di locazione scritto, l'assunto per il quale la società [redacted] sarebbe subentrata nella posizione della sublocatrice [redacted], per effetto della cessione del contratto di locazione, non è sostenuto da prova scritta alcuna.

Come è noto, la cessione del contratto, ai sensi dell'art. 1406 c.c., realizza un negozio plurilaterale, che si perfeziona con il consenso di tutti gli interessati (cedente, cessionario e

contraente ceduto). Nessuna prova ha offerto la società [redacted] dell'anzidetto accordo trilaterale.

La circostanza del pagamento dei canoni di locazione da parte della società conduttrice direttamente alla società [redacted], non vale a dimostrare l'intervenuta cessione del contratto di locazione per comportamento concludente. Infatti, in linea generale, la circostanza che un soggetto diverso dal locatore percepisca il pagamento del canone di locazione non basta a dimostrare la novazione soggettiva del rapporto. Nel caso che ci occupata tale condotta non appare per nulla concludente, posto che, come dimostrano le fatture in atti (cfr doc. sub. 16 e 17 di parte ricorrente), la società intimante fatturava, con lo stesso documento, il canone di sublocazione - relativo all'immobile oggetto del presente giudizio - ed il canone di locazione - relativo alle unità immobiliari divenute di proprietà di [redacted], per effetto dell'atto di permuta da parte di [redacted] [redacted], in relazione alla quali vi era stato un effettivo subentro dell'intimante nel contratto di locazione. La società intimata, per ragioni di comodità e rispondendo alle modalità di fatturazione operate dalla società intimante, effettuava i pagamenti direttamente a [redacted] [redacted], anche con riferimento ai canoni relativi al contratto di sublocazione, senza che ciò denotasse un tacito riconoscimento del subentro di quest'ultima nel predetto contratto. Non solo, tale pagamento a soggetto diverso dalla sublocatrice era stato espressamente richiesto da [redacted] sebbene con riferimento al contratto di locazione relativo alle unità immobiliari divenute di proprietà di [redacted] (cfr lettera del 30.1.2008 sub. doc. 5). X

A ciò si aggiunge che alla data del gennaio 2008 e fino a tutto il mese di giugno 2008 (periodo coperto dalle prime due fatture in atti) la società [redacted] non avrebbe potuto subentrare nel contratto di sublocazione nella posizione di [redacted], essendo solo quest'ultima titolare del diritto di disporre dell'unità locata, in forza del contratto di locazione con il condominio proprietario dell'immobile (cfr contratto di locazione prodotta sub. doc. 7 da parte ricorrente); solo con contratto del luglio 2008 il condominio ha concesso in locazione alla società [redacted] l'unità immobiliare di cui è causa (contratto prodotto sub. doc. 12 di parte ricorrente).

Le prove orali offerte dalla ricorrente non offrono ulteriori elementi a sostegno della tesi del subentro nel contratto di sublocazione.

COMMI

In conclusione, non risultando raggiunta la prova della cessione del contratto di sublocazione da [redacted] a [redacted], va respinta la domanda proposta da quest'ultima per difetto di legittimazione attiva.

La contestazione in merito alla scadenza contrattuale, per quanto fondata, risulta assorbita dall'accoglimento dell'eccezione pregiudiziale.

Va respinta la domanda volta alla condanna della società intimante per lite temeraria (art. 96 c.p.c.), mancando la prova della sussistenza di un danno maggiore e diverso dall'onere delle spese processuali, che, per il principio della soccombenza, gravano sulla società intimante, nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede: respinge la domanda proposta dalla società ricorrente [redacted]; condanna la società ricorrente a rifondere alla resistente le spese del giudizio, che liquida in euro 1.007,00 per diritti, euro 1.590,00 per onorari ed euro 312,00 per spese, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 4.10.2010.

Il Giudice



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, il _____

x USO
UFFICIO



- 6 OTT. 2010
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
5 - OTT. 2010
IL CANCELLIERE
DOTT. ANGELA D'AURIA