

REPUBBLICA ITALIANA

\*\*\*

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 6500/12  
REP. N° 5325/12

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. 28835/2011

promossa da:

[redacted] rappresentata dagli avv.ti [redacted] ed elettivamente domiciliati presso lo studio in Milano, via [redacted] opponente

Contro

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

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per la parte opponente, come da ricorso introduttivo, e per la parte opposta, come da foglio dattiloscritto allegato.

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED], già conduttrice di un immobile sito in Milano, via [REDACTED], ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 6144/2011 - con il quale veniva ingiunto il pagamento della somma di euro [REDACTED], oltre interessi e spese, a titolo di canoni di locazione e spese accessorie riferite al periodo intercorrente tra il 1.7.2009 ed il 31.12.2010 - chiedendone la revoca e rassegnando le ulteriori domande riportate nel ricorso introduttivo, qui da intendersi richiamate.

La società opposta ha resistito ed ha chiesto il rigetto dell'opposizione con il favore delle spese di lite.

Concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 29.5.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo e riserva della motivazione.

La società opponente fonda l'opposizione su due motivi: 1 ) difetto di legittimazione attiva della società opposta; 2 ) parziale infondatezza della pretesa creditoria con riferimento alla somma di euro [REDACTED].

1 - Quanto al primo motivo di opposizione si osserva quanto segue.

Assume la società opponente che la società opposta, subentrata nel contratto di locazione a seguito dell'acquisto dell'immobile locato, difetta della legittimazione attiva in ragione della nullità del contratto di compravendita, in quanto stipulato da soggetto privo del potere di rappresentare la società venditrice [REDACTED], e della mancata corrispondenza tra l'unità locata ed i beni compravenduti.

Entrambi gli assunti difensivi sono infondati.

Con riferimento all'eccepita nullità del contratto si osserva che ~~l'~~affermata carenza di poteri rappresentativi in capo alla persona che ha stipulato il contratto di compravendita per conto di [REDACTED], originaria locatrice, non integra un'ipotesi di nullità del contratto di compravendita, bensì un' eventuale inefficacia dello stesso nei confronti del dominus ([REDACTED]), non rilevabile d'ufficio, bensì oggetto di eccezione di parte, alla quale è legittimato esclusivamente lo pseudo-rappresentato (Cass. 14618/2010: "Il negozio concluso dal "falsus procurator" costituisce una

fattispecie soggettivamente complessa a formazione successiva, la quale si perfeziona con la ratifica del "dominus", e, come negozio "in itinere" o in stato di pendenza (però suscettibile di perfezionamento attraverso detta ratifica), non è nullo, e neppure annullabile, bensì inefficace nei confronti del "dominus" sino alla ratifica di questi; tale (temporanea) inefficacia non è rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione di parte e la relativa legittimazione spetta esclusivamente allo "pseudo-rappresentato", e non già all'altro contraente, il quale, ai sensi dell'art. 1398 cod. civ., può unicamente chiedere al "falsus procurator" il risarcimento dei danni sofferti per aver confidato senza propria colpa nella operatività del contratto." Cass. 2860/2008: "I negozi posti in essere dal "falsus procurator" non sono nulli, bensì privi di efficacia e tale inefficacia non è rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione di parte, a sollevare la quale è legittimato soltanto lo pseudo rappresentato. Tuttavia, ove la parte, allegando la mancanza di potere rappresentativo, invochi la nullità del contratto concluso dal "falsus procurator", non incorre in vizio di ultrapetizione il giudice che ne dichiari la semplice inefficacia, posto che quest'ultima costituisce un "minus" rispetto alla nullità ed in essa può ritenersi virtualmente compresa." Cass. 3872/2004: "Il negozio concluso dal "falsus procurator" o da chi abbia superato i limiti delle facoltà conferitegli dal dominus non è nullo ma privo di efficacia, e tale inefficacia non è rilevabile d'ufficio ma solo su eccezione di parte, a sollevare la quale è legittimato solo lo pseudo rappresentato." ).

Peraltro, la società [redacted] ha ratificato l'operato dell'amministratore [redacted], comunicando alla società conduttrice l'intervenuta cessione dell'immobile locato alla società [redacted], soggetto al quale corrispondere i canoni di locazione a partire dal primo trimestre 2008 ( cfr doc. 10 di parte opposta ). Non solo, a fronte della comunicazione di recesso dal contratto di locazione da parte società opponente e della richiesta di indicare il soggetto al quale consegnare le chiavi ( cfr comunicazione in data 1.7.2011 sub. doc. 11 ), la società [redacted] ha rilevato la propria totale estraneità dal contratto di locazione, avendo venduto l'immobile alla società [redacted] ( cfr doc. 12 ).

Deve precisarsi che ~~X~~ pur trattandosi di contratto soggetto alla forma scritta "ad substantiam" la ratifica può anche essere implicita, purchè risulti da atto scritto che manifesti in modo non equivoco la volontà del dominus incompatibile con quella di rifiutare l'operato del rappresentante senza potere ( cfr Cass. 21844/2010: " La ratifica di un contratto soggetto alla forma scritta "ad substantiam", stipulato da "falsus procurator", non richiede che il "dominus" manifesti per iscritto espressamente la volontà di far proprio quel contratto, potendo la ratifica essere anche implicita - purché sia rispettata l'esigenza della forma scritta - e risultare da un atto che, redatto per fini che

sono consequenziali alla stipulazione del negozio, manifesti in modo inequivoco la volontà del "dominus" incompatibile con quella di rifiutare l'operato del rappresentante senza potere. ) X

La stessa società opponente ha implicitamente riconosciuto la legittimazione attiva della società opposta alla riscossione dei canoni di locazione, come dimostra il fatto che il canone di locazione relativo al primo trimestre 2008 è stato pagato da [redacted] alla società opposta ( cfr doc. 4 opponente ), che la comunicazione di recesso dal contratto di locazione e l'offerta di riconsegna delle chiavi è stata inviata, oltre che all'originaria locatrice società [redacted], anche ad [redacted]. ( cfr doc. 11 di parte opposta ) e che le chiavi dell'unità locata sono state consegnate a mani del legale rappresentante della società opposta ( cfr doc. 9 di parte opposta ).

Quanto all'asserita incongruenza tra i beni oggetto della compravendita e l'immobile locato, si osserva che, essendo i beni locati indicati genericamente nel contratto di locazione, con riferimento tanto alla loro consistenza ed estensione, che alla loro identificazione catastale, laddove, invece, il contratto di compravendita descrive analiticamente le porzioni immobiliari vendute, non risulta provato che vi sia una mancata corrispondenza tra i beni locati e quelli compravenduti. L'antiorità del contratto di locazione ( 30.6.1999 ) rispetto all'acquisto dei beni locati da parte di [redacted]. ( 16.5.2000 cfr atto di compravendita sub. doc. 5 di parte opponente p. 5 ) non vale in alcun modo a sostenere l'assunto della società opponente, non essendo la proprietà del bene locato condizione necessaria per la stipulazione del contratto di locazione ( Cass. 15443/2011: " Il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, onde la relativa legittimazione è riconoscibile anche in capo al detentore, a meno che la detenzione non sia stata acquistata illecitamente. Ne consegue la validità ed efficacia della locazione stipulata dal condomino di un bene comune del quale abbia la detenzione esclusiva." ).

Da ultimo, il rischio paventato dalla società opponente di essere esposta ad un duplice pagamento da parte dell'effettivo proprietario dell'immobile risulta scongiurato dalla manleva prestata dalla società opposta in favore dell'opponente, di cui alla dichiarazione in data 27.7.2011 ( cfr doc. 9 ).

Quanto sopra esposto dimostra l'infondatezza dell'eccezione di difetto di legittimazione attiva e comporta il rigetto della domanda di nullità del contratto di compravendita proposta dalla società opponente.

2 - Le contestazioni in ordine all'ammontare della pretesa creditoria sono infondate a vanno respinte.

com

E' pacifico che la società opponente ha omesso di corrispondere i canone di locazione e le spese accessorie ( nella misura forfettaria indicata in contratto ) per il periodo intercorrente tra il 1.7.2009 ed il 31.12.2010.

Ha contestato la società opponente che, con riferimento al periodo in esame, sarebbe dovuta la somma di euro [redacted] e non quella maggiore di euro [redacted] con una differenza non dovuta di euro [redacted]

L'eccezione in parola è infondata in quanto il corrispettivo dovuto è stato calcolato dalla società opponente con riferimento al canone previsto nel contratto stipulato il 30.6.1999 e non tiene conto della rivalutazione annuale del canone di locazione negli undici anni di durata del contratto, convenuto dalle parti in misura corrispondente al 3,5% annuo rispetto al canone iniziale.

Per tutte le ragioni esposte deve respingersi l'opposizione proposta dalla società [redacted] avverso il decreto ingiuntivo n. 6144/2011.

3 - Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinge l'opposizione proposta dalla società [redacted] avverso il decreto ingiuntivo n. 6144/2011 emesso dal Tribunale di Milano in data 2.3.2011, che conferma;

respinge tutte le altre domande proposte dalla società opponente;

condanna la società opponente a rifondere alla società opposta [redacted] le spese del giudizio, che liquida in euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 29.5.2012.

Il Giudice



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, il 5 GIU. 2012

8050  
UFFICIO



IL CANCELLIERE

