

REPUBBLICA ITALIANA
* * *
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 11964/12
REP. N° 9614/12

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 r.g.n. 19484/2011

promossa da:

Liberti Maria Vittoria rappresentata e difesa dall'avv. Lucio Mazzotti ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via di Modrone n. 7, ricorrente

Contro

Bimbo s.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Sara Luppi ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, viale Monte Nero n. 38, resistente

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per la ricorrente, come da memoria ex art. 426 c.p.c. depositata il 29.7.2011 e, per la resistente, come da foglio dattiloscritto allegato

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

[redacted] [redacted] [redacted] Maria Vittoria, proprietaria di una cantina in Milano, via [redacted] Buonarrotti n. 1, sulla premessa di avere locato il predetto immobile ad uso deposito alla società [redacted] Bimbo s.r.l. con decorrenza 1.1.2009 per la durata di un anno rinnovabile e che la conduttrice si era resa morosa nel pagamento della seconda rata di canone relativo all'anno 2010, avendo corrisposto euro 600,00 a fronte di un canone di euro 700,00 semestrali, ed aveva omesso il pagamento del canone relativo alla primo semestre 2011, per un totale complessivo di euro 800,00, aveva intimato sfratto per morosità.

La società conduttrice si opponeva alla convalida per le ragioni esposte in comparsa e provvedeva al pagamento del canone di locazione oggetto dell'intimazione di sfratto.

Negata l'ordinanza provvisoria di rilascio e l'autorizzazione alla chiamata in causa della società [redacted] [redacted] Binks s.r.l., titolare dell'azienda affittata alla società resistente e del contratto di locazione relativo all'immobile sito in Milano, [redacted] via Buonarrotti n. 16, ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 31.10.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura in udienza del dispositivo e della motivazione.

1 - Sostiene la società resistente che il contratto di locazione vigente tra le parti non sarebbe quello stipulato in data 1.1.2009, sulla base del quale è stato intimato lo sfratto per morosità, bensì quello precedente stipulato in data 18.7.2002, con decorrenza 1.8.2002, tra la locatrice e la società [redacted] Da Binks s.r.l. e mai risolto tra le parti.

Afferma inoltre che tale contratto prevedeva un canone inferiore, pari ad euro 1,200,00 annuali e che, benché di durata semestrale, doveva dichiararsi di durata sessennale, essendo l'immobile locato funzionale a quello destinato ad uso commerciale, ubicato nello stesso stabile.

A - La prospettazione difensiva della resistente - vigenza del contratto stipulato il 18.7.2002 - condurrebbe alla dichiarazione del suo difetto di legittimazione passiva, con riferimento all'azione di sfratto per morosità, ed al difetto di legittimazione attiva, con riguardo alla domanda riconvenzionale diretta all'accertamento della validità ed efficacia dell'anzidetto contratto, non essendo la società resistente parte del contratto di locazione invocato, avendolo

stipulato la società **Da Binks s.r.l.** e non essendo la società **Bimbo s.r.l.** subentrata nell'anzidetto contratto, a norma del disposto di cui all'art. 36 L. 392/78.

B - La tesi difensiva è infondata per le ragioni di seguito esposte.

Le unità immobiliari in questione - cantina ad uso deposito, oggetto dell'intimazione di sfratto, e immobile ad uso commerciale, condotto in locazione dalla società **Da Binks s.r.l.** - sono di proprietari diversi, essendo la cantina di proprietà della ricorrente **Ilveri Maria Vittoria** e l'immobile ove è ubicato l'esercizio commerciale di proprietà della **Immobiliare Buonarrotti s.r.l.**; i contratti hanno decorrenze diverse, essendo stato stipulato il contratto di locazione relativo alla cantina in data anteriore a quello relativo all'unità nella quale è ubicato l'esercizio commerciale e, segnatamente, il primo contratto è del 18.7.2002, laddove invece il contratto di locazione dell'immobile destinato a ristorante in atti è posteriore e, precisamente, prevede la decorrenza 1.1.2009 - 31.12.2014; il contratto relativo all'immobile destinato a ristorante ha ad oggetto anche una cantina pertinenziale all'immobile commerciale, diversa da quella di cui è causa; manca qualsiasi riferimento testuale nei contratti in esame ad un collegamento - spaziale e/o funzionale - tra la cantina destinata a deposito e l'immobile destinato a ristorante.

Pertanto deve escludersi ogni collegamento tra il contratto di locazione relativo alla cantina con destinazione deposito, oggetto del presente giudizio, e quello relativo al ristorante, stipulato tra la Immobiliare **Buonarrotti s.r.l.** e la società **Da Binks s.r.l.** - nel quale, tra l'altro, l'odierna resistente non è mai subentrata, in assenza di comunicazione ex art. 36 L. 392/78 - avendo i contratti ad oggetto immobili di proprietari diversi, prevedendo decorrenze diverse, tali da escludere ogni collegamento tra gli stessi e mancando ogni riferimento testuale ad un collegamento tra gli immobili oggetto dei due contratti. Infine, non risulta dedotta nè provata la destinazione di fatto della cantina oggetto di causa all'immobile destinato ad uso ristorante, con conseguente mutamento d'uso ed applicazione del diverso regime giuridico previsto per le locazione ad uso non abitativo, ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 80 L. 392/78.

Di conseguenza non può applicarsi all'anzidetto contratto la durata prevista per le locazioni di immobili ad uso non abitativo (art. 27 L. 392/78)

Tale contratto, che prevede una durata semestrale, con decorrenza 1.8.2002 e scadenza il 30.1.2003, è cessato per finita locazione alla scadenza indicata, senza necessità di disdetta, in assenza di esplicito rinnovo, escludendo la scrittura contrattuale il rinnovo tacito della locazione (cfr doc. 3).

La circostanza che la società conduttrice sia rimasta nel possesso dell'immobile, corrispondendo il canone pattuito, non vale a dimostrare la rinnovazione tacita del contratto a fronte dell'esplicita previsione contrattuale della necessità che il rinnovo avvenga con "analoga scrittura privata" (Cass. n.10963/2010: "Ai fini della rinnovazione tacita del contratto di locazione occorre che dall'univoco comportamento tenuto da entrambe le parti, dopo la scadenza del contratto medesimo, possa desumersi la loro implicita ma inequivoca volontà di mantenere in vita il rapporto locativo. Ne consegue che detta rinnovazione non può dedursi dal totale silenzio serbato dal conduttore dopo la disdetta o dalla permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del termine contrattuale o, ancora, dall'accettazione dei canoni da parte del locatore. ")

La stipulazione successiva stipulazione, con riferimento allo stesso immobile, del contratto di locazione di cui è causa (cfr doc. 1 di parte attrice) costituisce ulteriore conferma della mancata rinnovazione tacita del contratto di locazione intercorso con la società **Da Binks s.r.l.**

In conclusione deve escludersi la vigenza del contratto di locazione intercorso tra la locatrice e la società **Da Binks s.r.l.** , essendo tale contratto cessato per finita locazione per le ragioni sopra esposte.

Il contratto di locazione vigente tra le parti è quello stipulato in data 1.1.2009, azionato con l'intimazione di sfratto di cui è causa, che prevede un canone annuale di euro 1.400,00 (da pagarsi in due rate anticipate il 1.1. ed il 1. 6) e scadenza annuale alla data 31.12.2009 e che è l'unico contratto registrato.

Contrariamente all'assunto della società convenuta neppure tale contratto soggiace, quanto alla durata, alla disciplina prevista per le locazione ad uso non abitativo, non essendovi prova alcuna della destinazione dell'immobile in oggetto a quello di proprietà della Immobiliare **Giornanotti** **S.p.A.** destinato a ristorante e locato alla società **Da Binks s.r.l.**

Vanno pertanto respinte tutte le domande proposte dalla conduttrice **Il Bimbo s.r.l.**

2 – La domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità della conduttrice è fondata e va accolta.

La società conduttrice era morosa al momento dell'intimazione di sfratto, avendo omesso di corrispondere il saldo relativo al canone riferito al primo semestre 2010 (euro 100,00) ed il secondo semestre 2010 (euro 700,00).

Tale morosità, superiore a quella che, a norma dell'art 5 L. 392/78, giustificerebbe la risoluzione di un contratto di locazione ad uso abitativo, è di gravità tale da fondare la pronuncia di risoluzione del contratto, a norma dell'art. 1455 c.c..

Trattandosi di locazione ad uso diverso da quello abitativo, per la quale non opera la sanatoria prevista dall'art. 55 L. 392/78 (Cass. 13248/2010: " Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla legge n. 392 del 1978, la disciplina di cui all'art. 55, relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, non opera in tema di contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo. Il legislatore, difatti, nel dettare la disciplina della sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere - in genere - che il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto possa evitare tal effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri ed accessori, ma ha limitato la portata della sua previsione al solo ambito delle ipotesi di inadempimento da morosità descritte e prese in considerazione dall'art. 5 della stessa legge, di tal che è la stessa disposizione di cui all'art. 55 - la quale risulta inclusa tra quelle di natura processuale, di per sé inidonee a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale - a limitare il proprio ambito di applicazione alle sole locazioni abitative."), il pagamento tardivo del canone, intervenuto in prima udienza, con il pagamento *banco iudicis* della somma di euro 1.400,00, comprensiva anche di euro 600,00, da imputarsi al semestre successivo, non estingue l'inadempimento contrattuale, non essendo consentito l'adempimento dopo la proposizione della domanda di risoluzione del contratto (Cass. 13248/2010: " Nelle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione, alle quali non si applica la disciplina di cui all'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, l'offerta o il pagamento del canone (che, se effettuati dopo l'intimazione di sfratto, non consentono l'emissione, ai sensi dell'art. 665 cod. proc. civ., del provvedimento interinale di rilascio con riserva delle eccezioni, per l'insussistenza della persistente morosità di cui all'art. 663, terzo comma, cod. proc. civ.), nel giudizio susseguente a cognizione piena, non comportano l'inoperatività della clausola risolutiva espressa, in quanto, ai sensi dell'art. 1453, terzo comma, cod. civ., dalla data della domanda - che è quella già avanzata ex art. 657 cod. proc. civ. con l'intimazione di sfratto, introduttiva della causa di risoluzione del contratto - il conduttore non può più adempiere ") .

La morosità della società conduttrice non ha scarsa importanza avuto riguardo all'equilibrio complessivo del rapporto di locazione intercorso tra le parti, posto che, per quanto vi sia stato tale pagamento tardivo, la conduttrice ha continuato a corrispondere il canone in misura ridotta -

applicando il canone previsto nel contratto intercorso con la società **Da Binks s.r.l.** non più vigente tra le parti - anche per il periodo successivo all'intimazione di sfratto. Ciò dimostra che l'inadempimento contrattuale azionato con l'intimazione di sfratto non ha avuto carattere isolato ma è proseguito nel corso del rapporto. L'importo del canone non corrisposto non è di scarsa importanza, corrispondendo ad 1/6 del canone contrattuale.

Per le ragioni esposte, in accoglimento della domanda proposta dalla locatrice, deve dichiararsi la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione intercorso tra le parti.

La conduttrice intimata deve essere condannata alla riconsegna dell'immobile locato, con fissazione del termine per il rilascio, ex art. 56 L. 392/78, alla data del 15.12.2012, in considerazione per protrarsi dell'inadempimento contrattuale.

La domanda proposta in via subordinata dalla locatrice e diretta alla pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per finita locazione risulta assorbita dall'accoglimento della domanda principale.

3 - Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

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

respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara la risoluzione per morosità del contratto di locazione del 1.1.2009 intercorso tra le parti;

per l'effetto condanna la conduttrice **Il Bimbo s.r.l.** a riconsegnare alla locatrice **Maria Vittoria Gliberti** l'immobile ad uso cantina sito in Milano, via **Suonarrotti n. 16** e fissa per l'esecuzione del rilascio la data del 15.12.2012;

condanna la conduttrice a pagare alla locatrice le spese del giudizio, liquidate in euro 128,58 per spese ed euro 1.360,00 per compensi professionali, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 31.10.2012.

Il Giudice

α uso ufficio

E' Copia Conforme

31-10-12

All'originale

Milano

IL CANCELLIERE

