

SENT. N° 4018/13
REP. N° 3184/13

REPUBBLICA ITALIANA
- * * *
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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. 17943/2012

promossa da:

[redacted] SGR s.p.a., rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] del foro di [redacted] e [redacted] G. Abuzi [redacted] del foro di [redacted] ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano, [redacted] [redacted] Maria n. 2), ricorrente

Contro

[redacted] IP Milano s.p.a., rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] e [redacted] [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, viale [redacted] resistente

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per il ricorrente, come da memoria integrativa depositata il 27.9.2012, e, per la parte resistente, come da comparsa di risposta

OK

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED], sulla premessa di avere locato alla società [REDACTED] l'immobile sito in Milano, via [REDACTED], in forza di contratto di locazione ad uso diverso stipulato in data 20.7.2011 e registrato in data 22.7.2011 e che la società conduttrice si è resa morosa nel pagamento dei canoni e delle spese accessorie riferite ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2011, per l'ammontare di complessivi euro 24.422,45 e che la locatrice con lettera in data 19.12.2011 ha invocato la risoluzione di diritto del contratto di locazione, in forza di clausola risolutiva espressa, ha intimato sfratto per morosità.

La società intimata, omessa ogni contestazione sulla morosità, si è opposta alla convalida eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva, per avere ceduto l'azienda ed il contratto di locazione alla società [REDACTED].

Concessa dal giudice l'ordinanza provvisoria di rilascio e disposto il mutamento del rito, solo la società locatrice ha provveduto al deposito della memoria ex art. 426 c.p.c.

1 - E' fondata e va accolta la domanda di risoluzione del contratto di locazione.

La locatrice, che ha intimato sfratto per morosità lamentando il mancato pagamento dei canoni e delle spese accessorie riferite ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2011, per l'ammontare di 24.422,45, invocando la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c. in forza di clausola risolutiva espressa, ha compiutamente assolto all'onere probatorio con la produzione in giudizio del contratto di locazione intercorso tra le parti, regolarmente registrato (cfr doc. 3 e 4 di parte ricorrente).

La conduttrice, che non ha contestato la morosità e non ha dato prova di pagamento alcuno, ha fondato l'opposizione sull'eccezione di difetto di legittimazione passiva. Più precisamente, ha affermato di avere ceduto l'azienda, unitamente al contratto di locazione, a norma del disposto di cui all'art. 36 L. 392/78, alla società [REDACTED] (cfr lettera A.R. in data 8.11.2011).

L'assunto è infondato.

La cessione del contratto di locazione non si è mai perfezionata, essendosi la società locatrice opposta tempestivamente alla cessione con comunicazione in data 5.11.2011, con

la quale ha esplicitato i gravi motivi ostativi alla cessione del contratto di locazione, costituiti, tra l'altro, dall'omessa trasmissione del contratto di cessione di azienda, dalla morosità relativa al canone di ottobre 2011, dalla mancata ricezione della garanzia bancaria (prevista dall'art. 14 del contratto di locazione).

L'opposizione del locatore alla cessione del contratto produce l'effetto immediato di sospendere l'efficacia della cessione nei confronti del contraente ceduto (società locatrice), inoltre, se fondata su gravi motivi riconosciuti giudizialmente, osta al perfezionarsi della cessione del contratto di locazione, rimanendo obbligato *ab origine* nei confronti del locatore unicamente il cedente (Cass. 201/2002 : "È consentita al conduttore la cessione del contratto di locazione dell'immobile ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978, purché egli congiuntamente ceda o affitti l'azienda e ne dia comunicazione al locatore; a questi, peraltro, è consentita dal menzionato art. 36 l'opposizione alla cessione per gravi motivi con l'effetto immediato di sospendere, nei confronti del contraente ceduto, l'efficacia del contratto di locazione sino a quando non risulti definitiva, in sede giudiziale, l'assenza dei dedotti gravi motivi, in presenza dei quali, invece, (perché accertati in giudizio ovvero riconosciuti sussistenti dal conduttore cedente) gli effetti della cessione devono ritenersi come mai prodotti per lo stesso locatore, con la conseguenza che la legittimazione passiva nelle azioni relative al rapporto di locazione appartiene al contraente cedente e non a quello ceduto. " ; Cass. 9846/2007: " Secondo la disciplina prevista dall'art. 36 della legge n. 392 del 1978, la cessione del contratto di locazione deve ritenersi "ipso facto" perfezionata, alla sola condizione che sia ceduta anche l'azienda, con la semplice comunicazione al locatore ceduto, senza che rilevi in proposito l'esercitabilità, da parte del locatore, della facoltà di opporsi alla cessione stessa (da ricondursi, peraltro, necessariamente alla sussistenza di "gravi motivi"), poiché detta opposizione del contraente ceduto, ove riconosciuta fondata in sede giudiziaria, costituisce vicenda successiva ed estranea al negozio originario e si prospetta, perciò, funzionale soltanto all'elisione "ex post" dell'effetto negoziale già prodottosi con l'accordo cedente-cessionario. Pertanto, rispetto alla ordinaria cessione di contratto (che si contraddistingue per la sua struttura negoziale trilaterale), deve ritenersi che la cessione del contratto di locazione non contempla tra i propri elementi costitutivi il consenso del ceduto, mentre l'eventuale dissenso del locatore fondato su gravi motivi integra un elemento estraneo al negozio, siccome funzionale alla sospensione temporanea della cessione e - per il caso di accertamento giurisdizionale o di

riconoscimento spontaneo da parte del cedente della fondatezza dell'opposizione - al venimento degli effetti della medesima cessione (ed eventualmente alla risoluzione del rapporto di locazione). ").

Nel caso che ci occupa l'opposizione, tempestivamente comunicata dalla società locatrice, ha prodotto l'effetto immediato di sospendere gli effetti della cessione nei confronti della stessa; inoltre, integrando i motivi esplicitati dalla società locatrice "gravi motivi" in presenza dei quali è consentita, a norma dell'art. 36 L. 392/78, l'opposizione alla cessione del contratto - ci si riferisce in particolare alla morosità della società conduttrice ed alla mancata trasmissione della fideiussione bancaria - gli effetti della cessione non si sono mai prodotti nei confronti della società locatrice con la conseguenza che unico soggetto legittimato passivamente all'azione di convalida di sfratto per morosità è la società intimata.

La morosità della società intimata giustifica la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., avendo la società locatrice esercitato la risoluzione di diritto del contratto con lettera in data 19.12.2011, invocando la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 15 del contratto di locazione.

Per quanto sopra esposto deve accogliersi la domanda di risoluzione del contratto di locazione proposta dalla società locatrice.

Essendo intervenuto il rilascio dell'immobile locato in data 13.11.2012 (verbale di rilascio in atti), non vi è luogo alla pronuncia di condanna al rilascio, domanda sulla quale la locatrice non ha insistito.

2 - Con la memoria ex art. 426 c.p.c. la locatrice, che con l'intimazione di sfratto aveva proposto unicamente domande dirette alla pronuncia di risoluzione di diritto del contratto di locazione e di condanna al rilascio dell'immobile locato, ha introdotto domande nuove dirette alla condanna della conduttrice al pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie insolute fino al dicembre 2011, in misura corrispondente a quelle indicate nell'intimazione di sfratto, ed al pagamento dell'indennità di occupazione (1591 c.c.) per il periodo successivo fino al rilascio.

Le anzidette domande, che la locatrice avrebbe potuto proporre con l'intimazione di sfratto per morosità, devono ritenersi inammissibili in quanto introdotte per la prima volta con la memoria ex art. 426 c.p.c. (Cass. 11596/2005 : " In tema di controversie in

materia di locazione, come disciplinata dalla legge n. 353 del 1990, in base al combinato disposto di cui agli artt. 667 e 426 cod. proc. civ., dopo che il giudice ha disposto il mutamento del rito, è alle parti consentito solamente il deposito di memorie integrative, che non possono contenere domande nuove, a pena di inammissibilità rilevabile anche d'ufficio dal giudice, non sanata neppure dall'accettazione del contraddittorio sul punto, con il solo limite della formazione del giudicato. "; Cass. 8411/2003 : " Nel nuovo rito delle locazioni, così come disciplinato dalla legge n. 353 del 1990, che ne ha attribuito la competenza per materia al pretore ed ha disciplinato il procedimento secondo il rito speciale del lavoro, per il combinato disposto degli artt. 667 e 426 cod. proc. civ., una volta che il pretore ha pronunciato (o negato) i provvedimenti previsti dagli artt. 665 e 666 cod. proc. civ., il giudizio, che è unico ed inizia con l'esercizio da parte del locatore di un'azione di condanna nella forma speciale della citazione per la convalida , prosegue dinanzi al pretore con la facoltà per le parti di depositare memorie integrative, che non possono contenere domande nuove, a pena di inammissibilità rilevabile anche d'ufficio dal giudice, non sanata neppure dall'accettazione del contraddittorio sul punto, col solo limite della formazione del giudicato (nel caso di specie la S.C. ha cassato senza rinvio la sentenza di merito che non aveva rilevato la novità della domanda di condanna al pagamento dei canoni scaduti, proposta dal locatore non con l'atto di intimazione ma solo con la memorie integrative depositate dopo il mutamento del rito). ").

Nel caso che ci occupa si tratta certamente di domande nuove e non di semplice *emendatio libelli*, integrando la pretesa di pagamento dei canoni di locazione e dell'indennità di occupazione - pretesa quest'ultima che, oltre tutto, trova titolo in un inadempimento diverso da quello dedotto con l'intimazione di sfratto, costituito appunto nell'inadempimento del conduttore all'obbligo di riconsegnare l'immobile locato - domande diverse da quelle dirette all'accertamento della risoluzione del contratto e di condanna al rilascio dell'immobile locato.

Per le ragioni sopra esposte, devono dichiararsi inammissibili le domande proposte dalla società locatrice con la memoria ex art. 426 c.p.c. .

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, così provvede:

dichiara risolto di diritto il contratto di locazione intercorso tra la società [redacted] e la società [redacted] relativo all'immobile sito in Milano, via [redacted];
dichiara inammissibili le domande proposte dalla società locatrice con la memoria ex art. 426 c.p.c. depositata il 27.9.2012;

condanna la società conduttrice a rifondere alla locatrice le spese del giudizio, che liquida in 2.400,00 per compensi ed euro 113,00 per spese oltre agli accessori di legge.

Milano, il 21.3.2013.

Il Giudice

