

SENT. N° 7919/13
REP. N° 6242/13

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. 5447/2011

promossa da:

~~Tipodina Rocca~~, rappresentato e difeso dall'avv. ~~Domenico Ottavio Sicari~~ ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, via ~~Es. Denti n. 1~~,
ricorrente

Contro

~~Mazzoleni Maria Rosa Ida~~, resistente contumace

Sulle conclusioni della parte ricorrente, come da foglio dattiloscritto allegato

Spinnler

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

[redacted], proprietario dell'immobile sito in Milano, via **[redacted]**, ha convenuto in giudizio **[redacted]**, socio accomandatario della società **[redacted]**, originaria conduttrice dell'anzidetto immobile, chiedendone la condanna al pagamento della somma di euro **[redacted]** per canoni di locazione insoluti e di euro **[redacted]** a titolo di risarcimento dei danni cagionati da incendio.

La convenuta è rimasta contumace.

Disposto il mutamento del rito ed istruita la causa tramite C.T.U. all'udienza del **[redacted]** è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione, ai sensi dell'art. 429 c.p.c. .

La domanda proposta dal ricorrente locatore è fondata per le ragioni di seguito esposte

Risulta provata la stipulazione di contratto di locazione ad uso non abitativo tra l'attore e la società **[redacted]** di **[redacted]** con decorrenza **[redacted]** (cfr doc. 1).

La società conduttrice, con lettera in data **[redacted]**, ha comunicato al locatore, ai sensi dell'art. 36 L. 392/78, di avere ceduto l'attività di lavanderia svolta nell'immobile locato, unitamente al contratto di locazione, al signor **[redacted]** (cfr lettera in data 14.11.2008 sub. doc. 2).

Il locatore non ha liberato la società cedente, opponendosi alla cessione del contratto, in ragione del mutamento di destinazione d'uso dell'immobile locato (cfr lettera in data 8.1.2009).

Successivamente il locatore, a fronte del mancato pagamento dei canoni di locazione, ha intimato al cessionario sfratto per morosità, denunciando il mancato pagamento dei canoni di locazione dal settembre 2008 al dicembre 2009, per l'ammontare di euro **[redacted]** (cfr doc. 6); l'immobile è stato rilasciato spontaneamente dal conduttore **[redacted]** in data 1.6.2010 (cfr doc. 7).

Il credito del locatore per canoni di locazione risulta fondato su prova scritta, costituita dal contratto di locazione debitamente registrato e delle ricevute di pagamento attestanti la richiesta di aggiornamento del canone di locazione.

X La società cedente e, per essa la socia accomandataria, essendosi la società estinta per effetto della cancellazione dal registro delle imprese (cfr Cass. 8596/2013: "... la cancellazione dal registro delle imprese, avvenuta in data successiva all'entrata in vigore dell'art. 4 del d.lgs. 17 gennaio

CSN

2003, n. 6 (che ha attribuito a tale adempimento efficacia costitutiva), determina l'immediata estinzione della società di capitali, indipendentemente dall'esaurimento dei rapporti giuridici ad essa facenti capo..."; Cass. 6070/2013: "Dopo la riforma del diritto societario, attuata dal d.lgs. n. 6 del 2003, qualora all'estinzione della società, di persone o di capitali, conseguente alla cancellazione dal registro delle imprese, non corrisponda il venir meno di ogni rapporto giuridico facente capo alla società estinta, si determina un fenomeno di tipo successorio, in virtù del quale: a) l'obbligazione della società non si estingue, ciò che sacrificerebbe ingiustamente il diritto del creditore sociale, ma si trasferisce ai soci, i quali ne rispondono, nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione o illimitatamente, a seconda che, "pendente societate", fossero limitatamente o illimitatamente responsabili per i debiti sociali; b) i diritti e i beni non compresi nel bilancio di liquidazione della società estinta si trasferiscono ai soci, in regime di contitolarità o comunione indivisa, con esclusione delle mere pretese, ancorché azionate o azionabili in giudizio, e dei crediti ancora incerti o illiquidi, la cui inclusione in detto bilancio avrebbe richiesto un'attività ulteriore (giudiziale o extragiudiziale), il cui mancato espletamento da parte del liquidatore consente di ritenere che la società vi abbia rinunciato, a favore di una più rapida conclusione del procedimento estintivo."), risponde, ai sensi dell'art. 36 L. 392/78, nei confronti del locatore ceduto dell'inadempimento del cessionario, non essendo stata liberata dal locatore. X

La responsabilità del cedente nei confronti del locatore ceduto non ha carattere solidale bensì sussidiario, e presuppone la preventiva richiesta di adempimento al cessionario (Cass. 12896/2009: In caso di cessione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978, qualora il locatore non abbia liberato il cedente, tra quest'ultimo e il cessionario, divenuto successivo conduttore dell'immobile, viene ad instaurarsi un vincolo di responsabilità sussidiaria, caratterizzato dal "beneficium ordinis", che consente, perciò, al locatore di agire nei confronti del cedente per il soddisfacimento delle obbligazioni inerenti al suddetto contratto (ivi comprese quelle riguardanti le pretese risarcitorie connesse alla perdita o al deterioramento del bene locato, di cui all'art. 1588 cod. civ.), solo dopo che si sia venuto a configurare l'inadempimento del nuovo conduttore, nei cui confronti è necessaria la preventiva richiesta di adempimento mediante la semplice modalità della messa in mora.").

Nel caso che si occupa tale preventiva escussione del cessionario - nella persona del conduttore subentrante [redacted] - è regolarmente avvenuta, mediante notificazione dell'intimazione di sfratto per morosità (cfr doc. 6 di parte ricorrente). Inoltre, in sede di riconsegna dell'immobile

CAS

locato da parte del cessionario, è stata fatta menzione ed espressa riserva di richiedere il pagamento dei canoni di locazione insoluti ed il risarcimento dei danni (cfr doc. 7).

La cedente [REDACTED] è rimasta contumace nel presente giudizio.

Pertanto, non essendovi prova di pagamento alcuno, la resistente deve venire condannata al pagamento della somma di euro [REDACTED], a titolo di canoni di locazione insoluti, riferiti al periodo intercorrente tra il mese di ottobre 2008 ed il giugno 2010 (data di riconsegna dell'immobile locato).

Quanto alla domanda diretta al risarcimento dei danni da incendio valgono le seguenti osservazioni.

A norma del disposto di cui all'art. 1588 c.c., il conduttore risponde della perdita e deterioramento della cosa locata avvenuta in costanza di locazione, anche se derivante da incendio, " qualora non provi che siano accaduti per causa non imputabile".

X Il locatore ha dato prova dell'incendio del negozio locato, avvenuto in data 12.6.2009, con la produzione del verbale di intervento dei VV.FF (cfr doc. 9).

La causa dell'incendio è rimasta ignota.

La resistente, che non ha offerto la prova liberatoria, dimostrando l'imputabilità dell'incendio a causa non imputabile al conduttore, risponde dei danni cagionati dall'incendio al bene locato a norma dell'art. 1588 c.c. (Cass. 11972/2010: "La totale distruzione dell'immobile locato a seguito di incendio comporta, secondo i principi generali, l'estinzione della locazione, per la permanente impossibilità per il conduttore di godere del bene, con la conseguente cessazione della sua obbligazione per il corrispettivo, con riferimento al periodo successivo alla perdita dell'immobile, sino alla scadenza del rapporto, quale originariamente stabilita; ove, peraltro, il conduttore non superi la presunzione di colpa sancita a suo carico dall'art. 1588 cod. civ. e la risoluzione del contratto derivi, quindi, da fatto al medesimo addebitabile a titolo di inadempimento, al locatore spetta il risarcimento del danno, che deve in tal caso comprendere anche i canoni dovuti in base al contratto e fino allo spirare convenzionale dello stesso, a titolo di mancato guadagno in conseguenza di un evento risolutivo della locazione dal locatore non voluto né altrimenti determinato. "; Cass. 15818/2005: " In tema di locazione, la destinazione dell'immobile ad un uso particolare (nella specie, deposito di materiali infiammabili) può accentuare l'obbligazione di diligenza del buon padre di famiglia, posta a carico del conduttore dall'art. 1587 cod. civ., ma non vale ad esonerarlo dalla responsabilità scaturente dall'art. 1588 o ad attenuarla, mentre la presunzione di colpa stabilita da tale disposizione in relazione alla perdita o al deterioramento

Art. 1588

derivante da incendio può essere vinta soltanto mediante la dimostrazione che la causa dell'incendio, individuata in modo preciso e concreto, non è imputabile al conduttore medesimo. ").

L'intervenuta cessione del contratto di locazione non libera la conduttrice cedente dalla responsabilità per i danni derivanti dall'incendio, tanto meno vale a dimostrare la non imputabilità del fatto lesivo (Cass. 12896/2009: " Vero è che la successiva sentenza di questa corte n. 9486 del 2007 ha chiarito che non di responsabilità solidale si tratta, ma di responsabilità sussidiaria del cedente una volta che il locatore si sia inutilmente rivolto al cessionario inadempiente, ma non è comunque intaccato il principio secondo il quale, in caso di cessione del contratto di locazione ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 36, nei confronti del locatore che non abbia liberato il cedente, anche quest'ultimo risponde dell'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto, salvo il beneficium ordinis nel senso chiarito da Cass. n. 9486 del 2007. E ciò, va qui soggiunto e chiarito, in ordine a tutte le obbligazioni che derivano dal contratto di locazione, anche a quelle risarcitorie connesse alla perdita o al deterioramento della cosa locata (art. 1588 c.c.), con la conseguenza che il locatore ceduto può rivolgersi al cedente anche per il risarcimento dei danni riconducibili all'attività del cessionario, giacché al potere esclusivo di scelta del cessionario da parte del cedente fa da contraltare l'esigenza che il locatore - che a tale scelta non ha titolo e che ha il potere di opporsi alla cessione solo per gravi motivi - sia tenuto indenne dalle negative conseguenze che possano derivargliene (per un'approfondita disamina della ratio della diversità della disciplina speciale rispetto a quella codicistica cfr. la citata Cass. n. 9486 del 2007). ").

I danni cagionati dall'incendio sono stati determinati dal C.T.U. sulla base della relazione di intervento dei VV.FF. e di quanto riscontrato in sede di sopralluogo dell'immobile locato, nonostante i grossolani interventi operati sulle pareti dal locatore.

Il C.T.U. , con valutazione che viene condivisa dall'ufficio, essendo la stessa analitica, puntualmente motivata e coerente con quanto emerge dal verbale di VV.FF, ha determinato il danno da incendio nella somma complessiva di euro [REDACTED], oltre oneri fiscali.

Al pagamento dell'anzidetta somma deve condannarsi la resistente per le ragioni sopra esposte.

Le spese di giudizio vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

Le spese di C.T.U. vanno poste a carico della parte resistente, nella misura già liquidata dal giudice.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:
condanna la resistente [redacted] a pagare al ricorrente [redacted] la
somma di euro [redacted], a titolo di canoni di locazione insoluti, e la somma di euro [redacted], a
titolo di danni conseguenti all'incendio dell'immobile locato, oltre interessi con decorrenza dalla
mora al saldo;
condanna la resistente a rifondere al ricorrente le spese di giudizio, che liquida in euro [redacted],
per compensi ed euro [redacted] per spese, oltre agli accessori di legge;
pone le spese di C.T.U. a carico definitivo della parte resistente.

Milano, il 4.6.2013.

Il Giudice.



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 5 GIU. 2013
IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO CANCELLIERE
Caterina DAL FARA

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 5 GIU. 2013

