



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott.ssa Arianna Chiarentin, ex art. 429 c.p.c.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] (MI), Via [REDACTED], presso
il difensore avv. [REDACTED]

RICORRENTE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED], elettivamente domiciliato in VIALE CALDARA, 41 20122
MILANO, presso il difensore avv. [REDACTED]

RESISTENTE

CONCLUSIONI: le parti, a seguito di discussione orale, hanno concluso come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di intimazione di sfratto regolarmente notificato, la [REDACTED] (di seguito, [REDACTED]) ha citato innanzi al Tribunale di Milano il [REDACTED] in liquidazione (di seguito, Fallimento) al fine di sentir convalidato l'intimato sfratto per morosità essendo quest'ultimo resosi moroso "nel pagamento dei canoni e delle spese a far data dal 01.10.2014" per un ammontare di Euro [REDACTED], nonché, in caso di opposizione, affinché venisse emessa ordinanza di rilascio dell'immobile, nonché a "seguito della



conversione del rito, accertare/dichiarare la risoluzione del contratto per inadempimento del debitore, condannandolo al risarcimento di tutti i danni derivanti al locatore dall'altrui inadempimento" con liquidazione in ogni caso dei compensi in favore dell'intimante, in relazione all'unità commerciale condotta in locazione dall'intimato e sita in Milano, Via [REDACTED].

Si costituiva in giudizio il Fallimento opponendosi all'intimato sfratto eccependo, in via principale e preliminare, l'improcedibilità della domanda per essere competente a decidere del presente giudizio il Tribunale Fallimentare e in via subordinata, nel merito, l'infondatezza della domanda. Il Fallimento richiedeva, altresì, la condanna di [REDACTED] all'integrale rifusione delle spese di giudizio, oltre alla condanna di quest'ultima per responsabilità processuale aggravata ex art. 96 1° e 3° comma.

Rigettata l'ordinanza di rilascio, veniva disposto il mutamento del rito e concessi alle parti i termini per l'integrazione degli atti ed il deposito di memorie e documenti.

Con memoria integrativa depositata in data 22 giugno 2015 la ricorrente rinunciava alla domanda di risarcimento danni originariamente contenuta nell'atto di intimazione di sfratto, insistendo per la sola domanda di risoluzione e di condanna al rilascio del bene.

La causa veniva discussa all'odierna udienza, nel corso della quale viene data lettura del dispositivo e della motivazione.

[REDACTED] è proprietaria di un'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Milano, Via [REDACTED].

Tale immobile, a partire dal 01/02/2010, era stato concesso in locazione a [REDACTED] con contratto ad uso commerciale regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1, serie 3, num. 2121 (cfr. doc. 1 ricorrente).

Successivamente [REDACTED] affittava a [REDACTED] il ramo d'azienda, cui conseguiva ex art. 2558 c.c. il subentro di quest'ultima del contratto di locazione e [REDACTED] registrava all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il subentro per "locazione di ramo d'azienda" di [REDACTED], con decorrenza 18/04/2013 (cfr.doc.2 ricorrente).

In data 2/04/2014 il Tribunale di Milano dichiarava il fallimento di [REDACTED] in liquidazione, originaria conduttrice dell'immobile locato (cfr. doc. 3 ricorrente) ed in data 23/09/2014 - con e-mail indirizzata alla casella PEC della difesa della [REDACTED] - il curatore



comunicava che il fallimento aveva esercitato il diritto di recesso dal contratto di affitto del ramo di azienda ex art. 79 L.F., chiedendone a [REDACTED] la sua restituzione (cfr. doc. 4 ricorrente).

In data 15/12/2014 la locatrice registrava all' Agenzia delle Entrate di Milano 1 il subentro del Fallimento a far data dal 30/09/2014 nel contratto di locazione (cfr. doc. 5 ricorrente).

Rilevato che il Fallimento si rendeva moroso nel pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori a far data dal subentro, accumulando una morosità che all'atto della notifica dell'intimazione di sfratto per morosità ammontava ad Euro [REDACTED] (cfr. docc. 6 e 7 ricorrente), [REDACTED] procedeva con la presente azione di intimazione di sfratto.

Così ricostruiti i fatti di causa deve, anzitutto, rigettarsi l'eccezione di improcedibilità della domanda sollevata dalla difesa della resistente Fallimento [REDACTED].

Deve, infatti, osservarsi che a seguito dell'intervenuta dichiarazione di fallimento della società [REDACTED] in liquidazione del 2.4.2014, il Curatore comunicava ai sensi dell'art. 79 L.F. il recesso dal contratto di affitto di ramo di azienda, ovvero dal contratto che aveva consentito a [REDACTED] di subentrare in qualità di conduttrice nella locazione avente ad oggetto l'immobile commerciale di proprietà di [REDACTED].

Il Fallimento, a seguito dell'esercizio del diritto di recesso comunicato alla [REDACTED] in data 23.9.2014 - recesso che, quale atto unilaterale recettizio, produce effetti dalla sua comunicazione - subentrava nel contratto di locazione in essere da quella data, assumendo così da quella data i diritti e gli obblighi da esso scaturenti, tra cui l'obbligo del pagamento dei canoni e degli oneri accessori contrattualmente previsti, obbligo che è pacificamente rimasto inadempito, non essendo tale circostanza mai stata contestata.

L'accertamento dell'inadempimento in capo al Fallimento circa il mancato pagamento dei corrispettivi locatizi - quale presupposto per l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto oggi sub iudice - non rientra, ad avviso del Tribunale - nella competenza del Tribunale Fallimentare.

L'eccezione svolta dalla resistente si fonda su un assunto certamente condivisibile, in punto di diritto, sotto un profilo meramente teorico, ma, ciò malgrado, non può essere invece accolta, in relazione alla fattispecie concreta in esame, alla luce delle considerazioni che saranno svolte.



Ed invero, vale la pena di premettere che, *"secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, condiviso anche da questo Collegio, per azioni che derivano dal fallimento, a norma della cosiddetta L. Fall., art. 24 (R.D. n. 267 del 1942), debbono intendersi non soltanto quelle che traggono origine dallo stato di dissesto, ma tutte quelle che incidono sul patrimonio del fallito e che, per la sopravvenienza del fallimento, sono sottoposte ad una speciale disciplina, con la conseguenza che deve essere affermata la competenza del tribunale fallimentare ogni qual volta l'accertamento di un credito verso il fallito costituisca premessa di una pretesa nei confronti della massa. Pertanto, con riferimento alla controversia instaurata dalla locatrice, nei confronti della curatela del fallimento del conduttore, per denunciare l'inadempimento di detta curatela subentrata nel rapporto locatizio ed ottenere la risoluzione del rapporto, nonché la condanna della convenuta al risarcimento dei danni, la competenza funzionale e inderogabile del tribunale fallimentare deve essere affermata limitatamente alla domanda risarcitoria, che ha ad oggetto un credito verso la massa, mentre la domanda principale di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento resta disciplinata dalle ordinarie regole di competenza, in quanto esula dalle previsioni della cosiddetta L. Fall., art. 24 e non è soggetta alla vis attrattiva della competenza sulla domanda accessoria, con la conseguenza che deve essere proposta dinanzi al tribunale del luogo in cui si trovi l'immobile locato, al quale resta devoluto anche l'esame di tutte le eccezioni formulate dall'intimato in ordine alla validità del titolo ed alla prosecuzione del rapporto da parte del fallimento del conduttore"*. (cfr. Cassazione civile, sez. III, 19 aprile 2011, n. 8972; Cass. n. 20350/05).

Ne deriva, pertanto, che avendo il presente giudizio quale oggetto la sola domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, con conseguente scioglimento del vincolo e condanna del conduttore al rilascio dell'immobile locato, è indiscussa la sua procedibilità dinnanzi al giudice adito.

Del pari inconferente è il richiamo da parte della difesa del Fallimento all'art. 93 L.F. secondo cui, a seguito della riforma, non solo le domande creditorie nei confronti della massa ma anche quelle di rivendicazione e di restituzione dei beni mobili ed immobili vedono quale "unica porta di ingresso" nella procedura concorsuale l'ammissione al passivo, posto che la domanda restitutoria di cui al citato articolo si fonda sulla sussistenza di diritti alla restituzione scaturenti dall'avvenuta stipulazione di contratti (tra cui quello di locazione) in



concorso con un'originaria o sopravvenuta inefficacia del titolo in forza del quale il fallito aveva ottenuto la disponibilità del bene.

Al contrario, nella fattispecie in esame, non essendo maturato al momento della sentenza dichiarativa di fallimento alcun diritto alla restituzione in capo alla locatrice, non si può pretendere che il locatore eserciti la propria azione nella forma dell'ammissione al passivo ex art. 93 e ss. L.F.

Venendo al merito, la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice [REDACTED] è da accogliersi.

Il Fallimento, a seguito dell'esercizio del diritto di recesso comunicato alla [REDACTED] in data 23.9.2014 - il quale ha natura di atto recettizio - è subentrato nel contratto di locazione in essere da quella data, assumendosi così da quella data i diritti e gli obblighi da esso scaturenti, tra cui l'obbligo del pagamento dei canoni e degli oneri accessori contrattualmente previsti, obbligo che è pacificamente rimasto inadempito, non essendo tale circostanza mai stata contestata dalla resistente.

Il mancato pagamento degli stessi costituisce condotta gravemente inadempiente in conseguenza della quale è legittima la richiesta di risoluzione del contratto formulata dalla [REDACTED]

Prive di pregio sono le eccezioni svolte nel merito dalla resistente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per resistere alla domanda svolta nei suoi confronti.

Deve, anzitutto, ritenersi destituito di fondamento l'argomento secondo cui il contratto di locazione doveva già intendersi risolto per volontà della stessa [REDACTED] per aver indirizzato a [REDACTED] in data 25/06/14 (cfr. doc. 4 resistente) - dunque in data antecedente la dichiarazione di fallimento e l'esercizio del diritto di recesso dal contratto di affitto di ramo d'azienda - una missiva con cui dichiarava che a seguito del mancato pagamento dei canoni del 1° e 2° trimestre 2014, il contratto doveva intendersi risolto di diritto in forza di clausola risolutiva espressa di cui intendeva avvalersi. Con la conseguenza che non sarebbe giuridicamente concepibile la domanda di risoluzione di un contratto già risolto anteriormente alla proposizione della domanda stessa.

Sul punto, deve infatti, osservarsi:



- che manca la prova della ricezione in capo a [REDACTED] della lettera con cui [REDACTED] le avrebbe comunicato la propria volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 6 delle condizioni contrattuali, comunicazione che, rientrando nella categoria degli atti unilaterali, produce i suoi effetti solo dal momento in cui viene portato a conoscenza della parte a cui tale comunicazione è diretta;
- che l'apposizione di una clausola risolutiva espressa, ancorché valida, non comporta automaticamente lo scioglimento del contratto a seguito del previsto inadempimento, essendo sempre necessario, per l'art. 1218 c.c., l'accertamento dell'imputabilità dell'inadempimento al debitore almeno a titolo di colpa (Cass. Civ. Sez. II, 14-07-2000 n. 9356 e nello stesso senso Cass. Civ. Sez. III, 05-08-2002 n. 11717, secondo cui *"La risoluzione di diritto del contratto conseguente all'applicazione di una clausola risolutiva espressa postula non soltanto la sussistenza, ma anche l'imputabilità dell'inadempimento, in quanto la pattuizione di tale modalità di scioglimento dal contratto, pur eliminando ogni necessità di indagine in ordine all'importanza dell'inadempimento, non incide, per converso, sugli altri principi regolatori dell'istituto della risoluzione, né, in particolare, configura un'ipotesi di responsabilità senza colpa, onde, difettando il requisito della colpevolezza dell'inadempimento, la risoluzione non si verifica né, di conseguenza, può in alcun modo essere legittimamente pronunciata"*) e che, nella specie, l'accertamento giudiziale di tale imputabilità è mancato. Il mancato ricorso al giudice per l'accertamento della sussistenza dell'inadempimento in capo a [REDACTED] nonché della sua imputabilità, impedisce pertanto di ritenere risolto il contratto, con conseguente sua attuale efficacia nei confronti del Fallimento;
- che a differenza di quanto eccepito dalla difesa della resistente a pag. 17 della propria memoria, è precluso al giudice l'accertamento incidentale di tale presunta risoluzione di diritto del contratto di locazione tra [REDACTED] e [REDACTED] in difetto di un'espressa domanda formulata in tal senso dalle parti nelle proprie rassegnate conclusioni, infatti, il giudice, a fronte di una domanda di risoluzione per inadempimento, ben può rilevare d'ufficio solo l'esistenza di una causa di nullità - il quale rappresenta un evento impeditivo che si pone prioritariamente rispetto alla vicenda estintiva della risoluzione - e non già di inefficacia del contratto (Cfr. Cass. SSUU n. 14828 2012).



Deve, del pari, ritenersi del tutto infondata l'eccezione svolta dal Fallimento secondo cui nessun inadempimento risulterebbe ascrivibile allo stesso ascrivibile in quanto "la massa fallimentare è insensibile ai debiti maturati nel corso del contratto di affitto sino alla retrocessione" richiamando l'art. 104 bis 6° comma L.F. secondo cui "la retrocessione al fallimento di aziende o rami di aziende non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione".

Tale assunto risulta essere del tutto inconferente in quanto la morosità posta a fondamento dell'azione di intimazione di sfratto attiene a debiti maturati dopo la retrocessione al Fallimento del ramo di azienda in cui era ricompreso il contratto di locazione (vedi contratto di affitto di azienda - doc. 2 resistente, art. 2).

Infine, rappresentano circostanze del tutto irrilevanti ai fini del decidere il fatto che [REDACTED] risulti a sua volta inadempiente nei confronti del Fallimento per canoni d'affitto ammontanti complessivamente ad Euro [REDACTED] oltre ad IVA oltre ad essere rimaste insolute fatture relative alla fornitura di merce, nonché il fatto che quest'ultima non abbia ancora provveduto alla restituzione dell'azienda (tra cui risulta ricompreso anche il contratto di locazione che ci occupa).

Infatti, il mancato pagamento dei canoni di affitto del ramo d'azienda è fatto che riguarda unicamente il Fallimento e [REDACTED] e spetterà semmai al Fallimento attivarsi per far valere la propria pretesa creditoria, senza che la morosità di [REDACTED] possa legittimare l'inadempimento nel pagamento dei canoni di locazione da parte del soggetto obbligato, ossia del Fallimento.

Anche dinnanzi alla mancata restituzione dell'azienda, il Fallimento potrà agire per ottenere da [REDACTED] l'adempimento al proprio obbligo di riconsegna, senza che il mancato godimento dell'immobile possa legittimare il mancato pagamento dei canoni da parte dell'unico soggetto attualmente obbligato verso la ricorrente [REDACTED], ossia dal Fallimento.

In conclusione, né il lamentato inadempimento nel pagamento dei canoni di affitto di azienda da parte di [REDACTED] né il lamentato mancato subentro nel possesso dell'immobile ad opera del convenuto hanno impedito a quest'ultimo di subentrare nel contratto di locazione, in quanto detto effetto si è prodotto a seguito della retrocessione dell'azienda, provocata ipso



iure dall'esercizio da parte del Curatore del diritto di recesso dal contratto affitto di azienda ex art. 79 L.F.

Dalle considerazioni sin qui svolte segue l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto di locazione del 01/02/2010 in essere tra [REDACTED] ed il Fallimento [REDACTED] in liquidazione per grave inadempimento di quest'ultima e, per l'effetto, la condanna della medesima al rilascio dell'immobile ad uso commerciale sito in Milano, Via [REDACTED] libero da persone e/o cose.

Tenuto conto del tempo trascorso dall'instaurazione del giudizio si reputa equo fissare per l'inizio dell'esecuzione la data del 10 gennaio 2016.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

1. dichiara la risoluzione del contratto di locazione del 01/02/2010 in essere tra [REDACTED] ed il [REDACTED] in liquidazione per grave inadempimento di quest'ultima;
2. condanna il Fallimento [REDACTED] in liquidazione al rilascio dell'immobile ad uso commerciale sito in Milano, Via [REDACTED] libero da persone e/o cose;
3. fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 10 gennaio 2016;
4. condanna il Fallimento [REDACTED] in liquidazione al pagamento a favore di [REDACTED] delle spese di lite - ivi comprese quelle relative alla fase sommaria - che si liquidano in € [REDACTED] per spese documentate ed € [REDACTED] per compensi, oltre 15% spese generali, IVA e CPA come per legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, li 10/12/2015

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

14 DIC 2015

