

Sentenza n. 1850/2016 pubbl. il 11/02/2016

RG n. 3394/2015

Repert. n. 1414/2016 del 11/02/2016



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

SOC. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il
patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED]
([REDACTED]) VIA [REDACTED]; elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED]
[REDACTED], presso il difensore avv. [REDACTED]

RICORRENTE

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

RESISTENTI CONTUMACI

CONCLUSIONI: parte ricorrente, a seguito di discussione orale, ha concluso come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE



Si premette che il contenuto della presente sentenza si adeguerà agli artt. 132 comma 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. le quali dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione dei fatti decisivi e dei principi di diritto su cui la decisione è fondata.

La domanda formulata dalla ricorrente [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] avverso le resistenti contumaci [redacted] [redacted] e [redacted] è fondata nei limiti che si andranno qui di seguito ad esporre.

Deve, anzitutto, escludersi che dalla documentazione prodotta agli atti di causa possa ritenersi acclarata l'intervenuta cessione a favore di [redacted] del contratto di locazione originariamente stipulato tra la ricorrente e [redacted] [redacted]. (doc.

1) rilevato:

- che non è stato prodotto alcun atto di cessione del contratto di locazione tra [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted], cessione tra l'altro vietata dall'art 13 del contratto;
- che il subentro automatico nel contratto di locazione ex art. 36 legge 392/1978 consegue unicamente alla cessione d'azienda e non già alla cessione di quote, con conseguente inconferenza della produzione documentale sub doc. 3.

Rilevato, dunque, che non è stata allegata né dimostrata dalla ricorrente alcuna cessione di azienda intervenuta tra [redacted] [redacted] e [redacted], quest'ultima non può qualificarsi quale cessionaria del contratto di locazione per cui è causa.

Dall'istruttoria orale è, tuttavia, emerso che [redacted] occupa senza titolo l'immobile per cui è causa a far data dal 27 giugno 2014 (cfr. deposizione testi rese all'udienza del 19.11.2015), circostanza che costituisce violazione da parte della originaria conduttrice del disposto di cui all'art. 13 del contratto, il quale vieta al conduttore di "sublocare o cedere tutti o parte dei locali anche gratuitamente a soggetti terzi, società, nemmeno se controllate o associate, senza permesso scritto del locatore" a pena di risoluzione ipso iure del contratto.

La violazione posta in essere dalla conduttrice [redacted] [redacted], la quale ha immesso nel possesso dell'immobile un terzo senza il consenso della locatrice, costituisce violazione del citato art. 13 e comporta la risoluzione ipso iure del contratto. X



Deve, dunque, accertarsi l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione stipulato tra [redacted] e [redacted] per inadempimento della conduttrice.

Stante l'occupazione dell'immobile da parte di [redacted] a far data dal 27 giugno 2014 senza alcun valido titolo, segue la condanna di quest'ultima all'immediato rilascio dell'immobile sito in [redacted], Via [redacted] libero da persone e cose.

Venendo ora alla domanda di condanna al pagamento di somme, deve premettersi che la mancata dimostrazione di un'intervenuta cessione del contratto di locazione a favore di [redacted] determina l'impossibilità di ravvisare tra le resistenti una responsabilità solidale e/o sussidiaria, rimanendo ciascuna obbligata al pagamento del corrispettivo maturato in relazione al rispettivo periodo di occupazione e, più precisamente:

- [redacted] è obbligata al pagamento del canone di locazione maturato dal 1.4.2014 al 27.6.2014 pari ad € [redacted], oltre interessi dalle singole scadenze al saldo (cfr. doc. 11);
- [redacted] è obbligata al pagamento dell'indennità di occupazione - parametrata al canone di locazione pattuito in contratto - maturata dal 1.7.2014 al 1 trimestre 2016 pari ad € [redacted], oltre interessi e rivalutazione monetaria (cfr. doc. 11).

Non avendo le resistenti, rimanendo contumaci, dato prova di avere versato i predetti importi alla ricorrente, segue la condanna di [redacted] al pagamento a favore della [redacted] della somma pari ad € [redacted], oltre interessi dalle singole scadenze al saldo, nonché la condanna di [redacted] al pagamento a favore della ricorrente della somma pari ad € [redacted], oltre interessi e rivalutazione monetaria.

Non può, invece, accogliersi la domanda di condanna di [redacted] al pagamento dell'indennità maturanda, trattandosi di inammissibile condanna in futuro.

Deve, infine, rigettarsi la domanda di condanna delle resistenti al risarcimento del danno da perdita di chances, non avendo la ricorrente dato dimostrazione di avere ricevuto concrete ed effettive proposte di locazione da parte di soggetti terzi.



La resistenti contumaci devono essere, infine, condannate, in solido tra loro, al pagamento delle spese del giudizio, nella misura indicata in dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

P.Q.M.

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

- 1) accerta l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione stipulato inter partes per inadempimento della conduttrice [REDACTED];
- 2) accerta che [REDACTED] occupa senza titolo l'immobile sito in [REDACTED] (MI), Via [REDACTED] dal 27 giugno 2014;
- 3) condanna [REDACTED] all'immediato rilascio dell'immobile di cui al punto 2) libero da persone e/o cose;
- 4) condanna [REDACTED] al pagamento a favore di Società [REDACTED] della somma pari ad Euro € [REDACTED], oltre interessi dalle singole scadenze al saldo;
- 5) condanna [REDACTED] al pagamento a favore di Società Cooperativa [REDACTED] della somma pari ad € [REDACTED], oltre interessi e rivalutazione monetaria;
- 6) condanna le resistenti contumaci, in solido tra loro, a rifondere alla [REDACTED] " [REDACTED] " le spese processuali, che si liquidano in Euro [REDACTED] per spese documentate ed Euro [REDACTED] per compensi, oltre 15% spese generali, C.P.A. ed I.V.A. 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 11/02/2016

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

16 FEB 2016

