

Sentenza n. 13507/2016 pubbl. il 09/12/2016

RG n. 86004/2013

Repert. n. 11191/2016 del 09/12/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 86004/2013 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**
[REDACTED], con elezione di domicilio in **[REDACTED]**,
[REDACTED] presso l'avvocato suddetto **RICORRENTE**

contro

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED], con elezione di domicilio in VIA **[REDACTED]**,
[REDACTED] presso lo studio dell'avvocato suddetto **RESISTENTE**

OGGETTO: locazione – inadempimento – canoni di locazione

CONCLUSIONI: come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

Il presente giudizio prende le mosse dal ricorso ai sensi dell'art.447 c.p.c. inerente il mancato pagamento di canoni di locazione maturati, scaduti e non pagati, relativi all'immobile sito in **[REDACTED]**



[redacted] alla [redacted] concesso in locazione ai residenti, ad uso non abitativo. Avvenuta la notifica dello stesso è seguita la costituzione dalla sola [redacted] che, nel merito, ha contestata la debenza dell'importo richiesto. Disposta la mediazione e svolta infruttuosamente la stessa; tentata infruttuosamente anche la conciliazione in sede stragiudiziale; disposto il deposito di note illustrative; nelle more assegnato il presente giudizio al Giudice dr. Pisani, con provvedimento del Presidente della XIII sezione civile del Tribunale dell'8/02/2016, a seguito del trasferimento ad altra sezione del giudice in precedenza assegnatario. All'esito della successiva udienza, la causa veniva rinviata per la discussione. Oggi, all'esito della discussione, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo e deposito contestuale della presente sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) – Nel merito delle richieste di parte ricorrente, rileva questo Giudice che la stessa ha allegato e provato che, con contratto di locazione stipulato in data 8/10/2009 registrato l'8/10/2009, il ricorrente concedeva in locazione alla [redacted] ad uso diverso da quello abitativo, l'unità immobiliare sita in [redacted] (Milano) alla Via [redacted], per un canone annuo di € [redacted] oltre IVA da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate € [redacted] comprensive di IVA cadauna, (doc. 3 ricorrente).

Ha allegato, inoltre, che il conduttore [redacted] cedeva alla [redacted] in data 2/10/2012 l'azienda avente ad oggetto l'attività esercitata nel suddetto immobile (doc. 3 ricorrente) e la cancellazione dal registro delle imprese della [redacted], senza messa in liquidazione (doc. 1 ricorrente).

Ancora, ha provato che esisteva la morosità della [redacted] prima della cessione della azienda, siccome documentata in atti anche alla luce del contratto sopra richiamato e non contraddetta da parte resistente che, a seguito della precisazione del credito in atti, ammonta ad € [redacted]

Parimenti provata appare la morosità ascrivibile alla [redacted] a far data dal suo subentro nel contratto, anche alla luce del contratto sopra richiamato, che, a seguito dei dedotti pagamenti intervenuti nelle more e del rilascio dell'immobile, avvenuto in data 15/10/2013 (doc. 11 ricorrente) e della precisazione del credito della ricorrente, ammonta ad € [redacted]. Non meritevole di accoglimento in proposito, appare, infatti, la eccezione del resistente in ordine ai pagamenti di € [redacted] ed € [redacted] del 12/12/2012 perché gli stessi, in mancanza di diversa allegazione e prova, non appaiono essere relativi alla morosità dedotta in atti da parte ricorrente, ma afferenti la fattura per l'affitto del mese di settembre 2012, come versata in atti alla udienza del 9/12/2016.

Con riferimento alla cessione del contratto di locazione a seguito della cessione della azienda, quale verificatasi nel caso in esame, osserva questo giudice che, a termini dell'art. art. 36 L. 392/1978, in



mancanza di liberazione del cedente, come deve ritenersi sia avvenuto anche nel caso in esame in mancanza di diversa allegazione e prova, esiste la solidarietà del cedente e del cessionario per i debiti di quest'ultimo, mentre a termini dell'art.2560 c.c. il cedente rimane responsabile per i debiti maturati fino al momento della cessione, mentre degli stessi diviene responsabile anche il cessionario se risultano dai libri contabili obbligatori.

2) – Tanto rilevato in fatto e diritto, ne consegue che, in mancanza di diversa allegazione e prova e tenuto conto delle domande formulate in atti da parte ricorrente in via principale, le stesse debbono essere accolte e va condannato il socio accomandatario della Pacinotti sas al pagamento alla ricorrente della somma di € [redacted] oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla maturazione del singolo credito trimestrale per canoni di locazione.

Per gli stessi motivi va condannata la [redacted] al pagamento alla ricorrente della somma di € [redacted] oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla maturazione del singolo credito trimestrale per canoni ed indennità di occupazione dell'immobile, evidenziandosi che, quest'ultima è dovuta a far data dalla risoluzione del contratto come accertata e presupposta dalla convalida dell'intimato sfratto per morosità (doc.5 ricorrente) e fino al rilascio sopra richiamato, come allegati e provati in atti. Nel caso in esame, infatti, la indennità di occupazione è dovuta e va ragguagliata al canone di locazione per quanto di seguito rilevato in diritto.

Come è noto, quanto alla debenza della relativa indennità, è pacifico che in tema di occupazione senza titolo, il danno per il proprietario usurpato è in re ipsa, ricollegandosi al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte del dominus ed alla impossibilità per costui di conseguire l'utilità anche solo potenzialmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso (v. da ultimo, Cass., Sez. 2, dell'8 marzo 2010, n. 5568; Cass., Sez. 3, dell'11 febbraio 2008, n. 3251; Cass., Sez. 3, dell'8 maggio 2006, n. 10498, Cass. civ., sez. II, 1 marzo 2011, n. 5028). Mentre la determinazione del risarcimento del danno ben può essere operata, in tali ipotesi, facendo riferimento al cosiddetto "danno figurativo" e, quindi, al valore locativo del cespite usurpato. (Cass. 16 aprile 2013, n. 9137; Cass. civ. Sez. II, 09/05/2011, n. 10153; Cass. civ. Sez. II, 01/03/2011, n. 5028; Cass. 8 maggio 2006, n. 10498). Il fatto, poi, che il valore locativo sia stato individuato in una somma determinata non fa perdere all'obbligazione risarcitoria la sua natura di debito di valore, come tale suscettibile di rivalutazione monetaria, in quanto, mirando alla reintegrazione del patrimonio del danneggiato, la somma di denaro stabilita non rappresenta l'oggetto dell'obbligazione risarcitoria, ma solo un elemento di commisurazione del danno (v. Cass., sez. II, del 7 giugno 2001, n. 7692; Cass., sez. II, del 18 febbraio 1999, n. 1373; Cass. civ., sez. II, 1 marzo 2011, n. 5028).



Di quei l'accoglimento delle domande attoree anche sul punto esaminato, rimanendo assorbite ogni altra questione ed eccezione tra le parti con riferimento a tutte le domande.

3) - Ai sensi dell'art.91 c.p.c., le spese e competenze processuali seguono la soccombenza e si liquidano a favore del ricorrente ed a carico dei resistenti, come da dispositivo, sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, n. 140 e del valore della domanda.

Sentenza esecutiva ex lege.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, rigettata, assorbita e disattesa ogni altra domanda, eccezione o istanza, così provvede:

1) Accoglie le domande di parte ricorrente e accerta l'inadempimento della [REDACTED] e del suo socio accomandatario e, per l'effetto, condanna il socio accomandatario della [REDACTED], sig. [REDACTED] [REDACTED] al pagamento alla ricorrente della somma di € [REDACTED], oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla maturazione del singolo credito trimestrale per canoni di locazione, come in motivazione.

2) Accoglie le domande di parte ricorrente e accerta l'inadempimento della [REDACTED] e, per l'effetto, condanna la stessa al pagamento alla ricorrente della somma di € [REDACTED], oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla maturazione del singolo credito trimestrale per canoni ed indennità di occupazione dell'immobile, come in motivazione.

3) Condanna i resistenti, in solido tra di loro, al pagamento alla ricorrente, delle spese di giudizio e di mediazione, liquidate complessivamente, in € [REDACTED] per esborsi ed € [REDACTED] per compensi, oltre 15% spese generali, IVA e CPA.

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

Milano 9 dicembre 2016.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

