



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale di Milano, nella persona del giudice dott.ssa Roberta Sperati ha pronunciato ex artt. 447-bis e 429 c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 7609/2018 promossa da:

[REDACTED] [C.F. [REDACTED]], elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED], che la rappresenta e difende come da procura in atti

PARTE RICORRENTE

contro

[REDACTED] [C.F. [REDACTED]],

[REDACTED] [C.F. [REDACTED]],

entrambi elettivamente domiciliati in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO, presso lo studio dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]), che li rappresenta e difende, come da procura in atti

PARTE RESISTENTE

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da note conclusive e memorie integrative.

**Parte ricorrente:**

*"In via preliminare*

*Respingere la domanda di improcedibilità del giudizio avanzata da parte convenuta.*

*Nel merito, previa declaratoria di risoluzione del contratto di locazione intercorso "inter partes" per inadempimento esclusivo della conduttrice, condannare [REDACTED] in via solidale col signor [REDACTED] al pagamento in favore della sig.ra [REDACTED] della somma di euro [REDACTED] per canoni non corrisposti alla data del 31.12.2017, oltre euro [REDACTED] per canoni maturati successivamente sino al rilascio del 19.2.2018, oltre interessi al "prime rate [REDACTED]" o in subordine al tasso legale.*



dolosamente registrazione;

Con provvedimento del 20/02/2018 il Tribunale, attesa l'intervenuta restituzione dell'immobile, disponeva la conversione del rito e la prosecuzione del giudizio con le forme del rito speciale locatizio ex art. 447-bis segg. c.p.c.

Con memoria ex art. 426 c.p.c., chiedeva rigettarsi l'avversa opposizione; dichiararsi la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore; condannarsi i resistenti al pagamento, in solido tra loro, dell'importo di € 40.800,00 per canoni scaduti sino al 31/12/2017 oltre al pagamento di € [redacted] per canoni dovuti sino al rilascio intervenuto il 19/02/2018 ed oltre interessi come da contratto.

Con memoria di costituzione, i resistenti rassegnavano le medesime conclusioni già formulate in sede sommaria.

Con istanza del 20/03/2019, la parte resistente eccepiva l'improcedibilità della domanda giudiziale, evidenziando che al primo incontro informativo relativo alla procedura di mediazione, fissato per il

giorno 21.09.2018, su invito del mediatore, le parti dichiaravano di voler iniziare la procedura di mediazione per la quale veniva, quindi, fissato l'incontro del 5 novembre 2018 cui, tuttavia, parte ricorrente non presenziava.

Rigettata tale istanza con separato decreto del 21/03/2019, all'udienza di prima comparizione le parti si riportavano ai rispettivi atti introduttivi.

Rigettate le istanze istruttorie, previa assegnazione di termine per il deposito di note conclusive, il giudice rinviava all'odierna udienza ove le parti precisano le conclusioni come da note ed il giudice decide dando lettura della presente sentenza con motivazione contestuale, la quale costituisce parte integrante del verbale d'udienza.

Preliminarmente occorre rigettare l'eccezione di improcedibilità della domanda formulata nuovamente nelle note conclusive da parte resistente.

Infatti, come di recente affermato dalla Suprema Corte "*il successo dell'attività di mediazione è riposto nel contatto diretto tra le parti e il mediatore professionale il quale può, grazie alla interlocuzione diretta ed informale con esse, aiutarle a ricostruire i loro rapporti pregressi, ed aiutarle a trovare una soluzione che, al di là delle soluzioni in diritto della eventuale controversia, consenta loro di evitare l'acuirsi della conflittualità e definire amichevolmente una vicenda potenzialmente oppositiva con reciproca soddisfazione, favorendo al contempo la prosecuzione dei rapporti commerciali*". (cfr. Cass. sent. 8473/2019).

Pertanto: "*il legislatore ha previsto e voluto la comparizione personale delle parti dinanzi al mediatore, perchè solo nel dialogo informale e diretto tra parti e mediatore, conta che si possa*

7  
(  
C  
fi  
in  
Ne  
pe  
mo  
effe  
678.  
Ciò  
Mon  
confe  
ricon  
regist  
Secon

trovare quella composizione degli opposti interessi soddisfattiva al punto da evitare la controversia ed essere più vantaggiosa per entrambe le parti. Ha imposto quindi alle parti (o meglio, alla parte che intende agire in giudizio) questo impegno preliminare mediante il quale fida di poter evitare (alle parti, e allo Stato più in generale) un buon numero di controversie, ben più onerose e lunghe rispetto ai tempi della mediazione obbligatoria.

L'art. 8, dedicato al procedimento, prevede espressamente che al primo incontro davanti al mediatore debbano essere presenti sia le parti che i loro avvocati. La previsione della presenza sia delle parti sia degli avvocati comporta che, ai fini della realizzazione delle condizioni di procedibilità, la parte non possa evitare di presentarsi davanti al mediatore, inviando soltanto il proprio avvocato" (cfr. Cass. sent. 8473/2019).

Infine " Sia l'argomento letterale – il testo dell'art. 8- che l'argomento sistematico – la necessità di interpretare la presente ipotesi di giurisdizione condizionata in modo non estensivo, ovvero in modo da non rendere eccessivamente complesso o dilazionato l'accesso alla tutela giurisdizionale – depongono nel senso che l'onere della parte che intenda agire in giudizio 8...) di dar corso alla mediazione obbligatoria possa ritenersi adempiuto con l'avvio della procedura di mediazione e con la comparizione al primo incontro davanti al mediatore, all'esito del quale, ricevute dal mediatore le necessarie informazioni in merito alla funzione ed alle modalità di svolgimento della mediazione, può liberamente manifestare il suo parere negativo sulla possibilità di utilmente iniziare (rectius proseguire) la procedura di mediazione." (cfr. Cass. sent. 8473/2019).

Orbene, nel caso di specie, la parte ricorrente, gravata dell'obbligo di introdurre la mediazione ai fini della procedibilità della domanda riconvenzionale, è comparsa personalmente al primo incontro, soddisfacendo il requisito di procedibilità introdotto dal legislatore.

Nel merito, occorre rilevare che infondata risulta l'eccezione di nullità del contratto di locazione per tardiva registrazione, trattandosi di contratto stipulato in data 16/05/2007, anteriore alle modifiche dell'art. 13 l.431/1998, il quale deve, pertanto, considerarsi valido ed efficace per effetto della tardiva registrazione avvenuta il 22/11/2017 (cfr. Tribunale di Milano, sent. n. 6782/2016).

Ciò detto, incontestato è il mancato pagamento dei canoni oggetto di intimazione, di cui anzi la ~~Montagna~~ si è espressamente riconosciuta debitrice (cfr. doc. 6 intimazione), come anche confermato all'udienza del 27/03/2019, laddove la resistente ha tuttavia allegato che il riconoscimento di debito sarebbe avvenuto sulla base della presupposizione dell'intervenuta registrazione del contratto.

Secondo la giurisprudenza : " è principio di questa Corte che in materia contrattuale, affinché



*sia configurabile la fattispecie della c.d. "presupposizione" (o condizione inespressa), è necessario che dal contenuto del contratto si evinca l'esistenza di una situazione di fatto, considerata, ma non espressamente enunciata dalle parti in sede di stipulazione del medesimo, quale presupposto imprescindibile della volontà negoziale, il cui successivo verificarsi o venire meno dipenda da circostanze non imputabili alle parti stesse; il relativo accertamento, esaurendosi sul piano propriamente interpretativo del contratto, costituisce una valutazione di fatto, riservata, come tale, al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se immune da vizi logici o giuridici" (cfr. Cass. 20245/2009 Cass. 20620/2016)*

*"E' noto che si rinviene la presupposizione allorquando (cfr la sintesi che svolge in motivazione Cass. 12235/07) "una determinata situazione di fatto o di diritto (passata, presente o futura) possa ritenersi tenuta presente dai contraenti nella formazione del loro consenso - pur in mancanza di un espresso riferimento ad essa nelle clausole contrattuali - come presupposto condizionante il negozio (cd. condizione non sviluppata o inespressa), richiedendosi pertanto a tal fine: 1) che la presupposizione sia comune a tutti i contraenti; 2) che l'evento supposto sia stato assunto come certo nella rappresentazione delle parti (e in ciò la presupposizione differisce dalla condizione); 3) che si tratti di un presupposto obiettivo, consistente cioè in una situazione di fatto il cui venir meno o il cui verificarsi sia del tutto indipendente dall'attività e volontà dei contraenti e non corrisponda, integrandolo, all'oggetto di una specifica obbligazione (Cass. 31.10.1989, n. 4554; tra le più recenti, Cass. 21.11.2001 n. 14629). Sicchè la "presupposizione è... configurabile quando dal contenuto del contratto risulti che le parti abbiano inteso concluderlo soltanto subordinatamente all'esistenza di una data situazione di fatto che assurga a presupposto comune e determinante della volontà negoziale, la mancanza del quale comporta la caducazione del contratto stesso, ancorchè a tale situazione, comune ad entrambi i contraenti, non si sia fatto espresso riferimento" (Cass. 9.11.1994, n. 9304)". (cfr. Cass. sent. n. 9909/2018)*

Si ha pertanto presupposizione, quando una determinata situazione di fatto comune ad entrambi i contraenti ed avente carattere obiettivo, essendo il suo verificarsi indipendente dalla loro volontà e attività, sia stata elevata dai contraenti stessi a presupposto comune in modo da assurgere a fondamento - pur in mancanza di un espresso riferimento - dell'esistenza ed efficacia del contratto.

Nel caso di specie, deve escludersi che la tardiva registrazione del contratto di locazione assurga all'istituto giuridico della presupposizione, poiché la stessa viene invocata non in relazione alla conclusione del contratto, ma con riferimento alla fattispecie di cui all'art. 1988 c.c. ovvero ad un atto unilaterale del debitore.

Né, può trovare applicazione la disciplina dell'errore e del dolo contrattuale ( pur invocati dalla resistente) non essendovi alcuna prova che tale invocato errore assuma le caratteristiche di cui all'art. 1428 c.c. ai fini dell'annullamento ovvero che lo stesso sia frutto di raggiri integranti le caratteristiche di cui all'art. 1439 c.c.( peraltro, si precisa, invocati dalla parte resistente sempre in riferimento ad un atto unilaterale del debitore e non ad un accordo contrattuale)

Ciò detto, il riconoscimento di debito effettuato dalla Montagnani deve ritenersi pienamente valido ed efficace, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1988 c.c., risultando del tutto inevaso l'onere probatorio gravante sui conduttori.

Orbene, incontestato l'inadempimento all'obbligazione di pagamento dei canoni sino alla riconsegna dell'immobile, la parte resistente eccepisce l'inadempimento del locatore all'obbligazione di consegnargli un immobile con le caratteristiche di cui all'art. 1581 c.c., qualificando l'inizio dei lavori della MM4 ed i conseguenti disagi alla viabilità urbana ( carrabile e pedonale) circostante i locali la ricorrente quale vizio sopravvenuto legittimante la risoluzione del contratto o la riduzione del canone ai sensi dell'art. 1578 c.c.

Tale tesi appare del tutto infondata.

Infatti, è agevole rilevare che tali circostanze di fatto ( indipendenti dalla volontà del locatore) non sono tali ( sul punto, peraltro, non vi è contestazione, essendo affermato dalla stessa conduttrice che l'attività professionale è proseguita) da precludere in via assoluta l'utilizzo dell'immobile, per cui la sospensione del pagamento del canone appare del tutto illegittima secondo il consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità.

Peraltro, come rilevato anche dal locatore, il contratto ripropone esplicitamente la facoltà ( già riconosciuta per legge) di recesso per gravi motivi del conduttore, facoltà che l'odierna parte resistente- colpevolmente- ha omesso di esercitare, permanendo nella disponibilità dei locali senza versare alcun corrispettivo.

Neppure risulta dimostrata l'esistenza di un invocato accordo di riduzione del canone, atteso che nessuna prova documentale viene fornita e le prove orali sul punto articolate dalla conduttrice, devono dichiararsi del tutto inammissibili, in quanto formulate in modo del tutto generico (cfr. capp. di prova 1 e 2, assolutamente privi di riferimenti temporali).

Conclusivamente, deve accertarsi che il contratto di locazione commerciale stipulato in data 16/05/2007 ed avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, ~~via De Amicis 30~~, si è risolto per inadempimento della conduttrice ~~Montagnani~~.

Nulla deve essere disposto in ordine alla liberazione dell'immobile, attesa l'intervenuta pacifica restituzione e la mancata riproposizione della domanda in sede di precisazione delle conclusioni da parte della locatrice.



Quanto alle richieste economiche, si osserva.

Infondata è l'eccezione di liberazione del cedente ~~XXXXXX~~, invocata a norma della disciplina di cui agli artt. 1406 e ss c.c. atteso che, nel caso di specie, trattandosi di cessione di contratto unitamente all'azienda esercitata nei locali condotti in locazione ( cfr. doc. 3 ricorrente) trova applicazione la disciplina speciale di cui all'art. 36 l. 392/1978.

A norma del predetto art. 36 l.392/1978 : *“il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore purchè venga ceduta insieme anche l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte”*.

Orbene, diversamente che nella disciplina codicistica di carattere generale, in materia di locazioni commerciali la cessione del contratto unitamente all'azienda si perfeziona ispo facto con la sola comunicazione della cessione, ma è escluso l'effetto automatico di liberazione del cedente che invece, per prodursi, necessita di un'espressa volontà del locatore in tal senso, del tutto indimostrata nel caso di specie.

Secondo la Suprema Corte : *“in caso di cessione del contratto di locazione (contestualmente a quella dell'azienda) effettuata ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 36 senza il consenso del locatore, tra il cedente e il cessionario divenuto successivo conduttore dell'immobile esiste un vincolo di responsabilità sussidiaria, contraddistinta dal mero “beneficium ordinis”, che consente, perciò, al locatore di rivolgersi al cedente, con la proposizione delle relative azioni giudiziali per il soddisfacimento delle obbligazioni inerenti il suddetto contratto, solo dopo che si sia consumato l'inadempimento del cessionario nuovo conduttore, nei cui confronti è necessaria la preventiva richiesta di adempimento mediante la semplice modalità della messa in mora. Siffatto vincolo di responsabilità sussidiaria, nei termini e con gli effetti descritti, opera tuttavia quando vi sia una unica cessione di azienda e di contratto; nell'ipotesi invece di plurime cessioni “a catena”, caratterizzate ciascuna dalla dichiarazione di non liberazione dei distinti cedenti, viene a configurarsi tra tutti i cedenti “intermedi” del contratto stesso (compreso il primo) un vincolo di corresponsabilità, rispetto al quale, in assenza di qualsivoglia limitazione ex lege, deve ritenersi normalmente applicabile la regola generale della presunzione di solidarietà (prevista dall'art. 1294 cod. civ.), in virtù della quale tutti i cedenti (a loro volta cessionari) non liberati dal locatore risponderanno, in solido tra loro, dell'obbligazione inadempita dall'attuale conduttore (cfr. Cass. 13706/2017; conformi Cass. 9486/2007; Cass. 23357/2011; Cas. 23111/2015).*

I  
I  
d  
il  
pr  
pr  
1)  
co  
Gl  
M  
ce:  
2)  
pa  
sin  
3) 1

Nello specifico " la illustrata struttura della coobbligazione solidale tra i conduttori convenuti in lite, escluso ogni rapporto di dipendenza o di subordinazione tra le posizioni degli stessi (escluso cioè che la responsabilità dell'un conduttore presupponga o consegua alla responsabilità dell'altro), determina l'autonomia delle domande cumulativamente proposte nei confronti degli stessi, impedendo la configurabilità di un rapporto unico ed inscindibile. Si versa, cioè, in una tipica fattispecie di litisconsorzio facoltativo con rapporti processualmente scindibili»(cfr. giurisprudenza citata).

Nel caso di specie, la locatrice – dopo aver costituito in mora la [REDACTED], ultima cessionaria, ha esercitato i propri diritti nei confronti della conduttrice morosa e del primo cedente [REDACTED] di cui [REDACTED] era socio accomandatario, così attivando la responsabilità sussidiaria di cui alla giurisprudenza prima richiamata. ( cfr. doc. 7 intimazione).

Come prima precisato, la parte conduttrice non contesta, se non in modo assolutamente generico, l'ammontare della morosità e della somma per cui è richiesta la condanna di pagamento.

Conclusivamente, [REDACTED] e [REDACTED], in solido tra loro, devono essere condannati al pagamento in favore di [REDACTED] dell'importo di € [REDACTED] quali canoni dovuti sino alla riconsegna dell'immobile avvenuta in data 19/02/2018, oltre interessi "prime rate [REDACTED]" come contrattualmente stabilito.

Va infine dichiarata inammissibile in quanto tardiva l'eccezione di compensazione formulata da parte resistente per la prima volta nelle note conclusive del 10/09/2019.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate direttamente in dispositivo tenuto conto del valore della controversia e delle fasi svolte ( di studio, introduttiva e decisionale).

#### P.Q.M.

il Tribunale di Milano, in persona del giudice dott.ssa [REDACTED], definitivamente pronunciando nel giudizio RG 7609/2018, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- 1) dichiara risolto per grave inadempimento imputabile a [REDACTED] il contratto di locazione commerciale intercorso tra [REDACTED] e [REDACTED] di [REDACTED] & c.stipulato in data 16/05/2007 ed avente ad oggetto l'immobile sito in Milano via [REDACTED], cui [REDACTED] è subentrata per effetto di cessione intervenuta il 21/10/2014;
- 2) condanna [REDACTED] e [REDACTED], in solido tra loro, al pagamento in favore di [REDACTED] dell'importo di € [REDACTED] quali canoni dovuti sino alla riconsegna dell'immobile, oltre interessi "prime rate [REDACTED]" dal dovuto al saldo effettivo;
- 3) rigetta nel resto;



- 4) condanna [REDACTED] e [REDACTED], in solido tra loro, alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese di lite, che si liquidano in € [REDACTED] per spese ed € [REDACTED] per compensi, oltre spese generali al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge, da distrarsi in favore del procuratore antistatario.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti e allegazione al verbale.

Milano, 17/09/2019

Il Giudice

Dott.ssa Roberta Sperati

