



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa E. Antenore, ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 16519/2017 r.g. promossa da:

GLASS INDUSTRIES SPA (C.F./P.I. 03779512090), in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa dall'avv. **GENTILE UMBERTO**, elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore,

OPPONENTE

contro

GLASS INDUSTRIES SPA. (C.F./P.I. 03779512090), in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa dall'avv. **CRISTINA** e dall'avv. **ANTENORE EMILIA**, elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore,

OPPOSTA

OGGETTO: Opposizione all'esecuzione (art. 615, 2' comma c.p.c.) immobiliare

CONCLUSIONI

Per parte opponente :

Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria eccezione e/o istanza:

- dichiarare la nullità e l'infondatezza della procedura esecutiva iniziata con atto di precetto notificato (unitamente al titolo esecutivo - ordinanza di convalida di sfratto del Tribunale di Lodi del 15.11.2013) in data 20 settembre 2016 ed eseguita con l'avviso di rilascio immobile notificato in data 17 ottobre 2016, alla stregua delle motivazioni addotte nel presente atto;
- in particolare, accertare l'inefficacia nei confronti della **GLASS INDUSTRIES SPA**, per le ragioni indicate in diritto, del titolo esecutivo azionato dalla **CAFF Immobiliare**, l'inesistenza del diritto da



parte della [REDACTED] di procedere ad esecuzione forzata in danno della società [REDACTED] con un titolo esecutivo pronunciato tra diversi soggetti, nonché dichiarare, per l'effetto, nulla e/o infondata l'azione esecutiva;

- con vittoria di spese, diritti ed onorari di legge.

Per parte opposta:

Piaccia al Tribunale Ill.mo,

- previa ogni opportuna declaratoria e statuizione;

nel merito:

- respingere le domande avversarie, infondate in fatto e in diritto;

in ogni caso:

- condannare l'attrice al pagamento delle spese del giudizio;

- condannare l'attrice al risarcimento del danno ex art. 96, III co., c.p.c. Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione notificato in data 10.03.2017 [REDACTED] (nel prosieguo indicata anche solo come [REDACTED]) proponeva opposizione ai sensi dell'articolo 616 c.p.c. contro la procedura esecutiva iniziata da [REDACTED] (nel prosieguo indicata anche solo come [REDACTED]) in virtù di ordinanza di convalida di sfratto per morosità pronunciata dal Tribunale di Lodi in data 15.11.2013 avente ad oggetto l'unità immobiliare (capannone industriale) ubicata in [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], con annessa area pertinenziale, censita in NCEU del Comune di Cambiago alla partita 3467 e 3468, f.lo 1, mapp. 93,559, sub 2, 547, 3, 4,

[REDACTED] sosteneva che [REDACTED] non aveva un valido titolo esecutivo azionabile nei suoi confronti perché:

a) non vi sarebbe stata successione nei contratti di locazione in occasione dell'affitto di azienda stipulato tra [REDACTED] (originarie conduttrice degli immobili tra i quali vi è quello per cui è causa) e [REDACTED] in data 5.11.2013; b) [REDACTED] avrebbe stipulato con [REDACTED] un autonomo contratto di locazione in data 12.12.2013.

[REDACTED] si è costituita con la comparsa di costituzione depositata il 7 giugno 2017 contestando in fatto e in diritto la ricostruzione attorea e chiedendo il rigetto delle domande dell'opponente, nonché la condanna di quest'ultima al risarcimento per lite temeraria ai sensi dell'articolo 96 comma tre c.p.c..

2.1. L'opposizione è infondata come emerge dall'esame della stessa documentazione prodotta dall'opponente, ovvero, in particolare, dal contratto di affitto del ramo d'azienda concluso tra [REDACTED] in liquidazione e [REDACTED] (oggi [REDACTED]) in data 5.11.2013 e dalla scrittura privata quadrilaterale conclusa tra [REDACTED] in liquidazione, [REDACTED] (oggi [REDACTED]), [REDACTED] e [REDACTED] il 12.12.2013.

Ed, infatti, il suddetto contratto di affitto del ramo d'azienda (cfr. doc. d) fasc. opponente) non esclude la cessione del contratto di locazione stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] ed avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] per cui è causa come si evince dalla clausola 2.1. dove si legge che "La Concedente concede in affitto alla Affittuaria, che accetta, l'Azienda, nella sua universalità composta ..." e dalla definizione di Azienda indicata nella parte introduttiva dell'atto ("Azienda: il ramo aziendale della Concedente attualmente condotto in esercizio negli immobili innanzi indicati in premessa alla lettera a) ed avente ad oggetto l'esercizio di impresa di cui in premessa ..."), sicché l'esclusione prevista dalla clausola 2.1. non ricomprende i contratti di locazione che erano in essere tra [REDACTED] e [REDACTED], né tantomeno tali contratti sono ricompresi tra quelli conclusi con clienti e fornitori ed esclusi dall'affitto del ramo d'azienda.

[REDACTED] (oggi [REDACTED]) era già subentrata come conduttrice nel contratto di locazione riferito all'immobile per cui è causa quando il Tribunale di Lodi con ordinanza emessa il 15.11.2013 convalidava lo sfratto per morosità nei confronti dell'originaria conduttrice [REDACTED].

La conseguenza di ciò è che l'ordinanza di sfratto deve intendersi eseguibile nei confronti di [REDACTED] in quanto quest'ultima è succeduta nei contratti di locazione, tra i quali vi è quello avente ad oggetto l'immobile per cui è causa, a seguito dell'affitto di azienda.

2.2. L'opponente per sostenere l'inopponibilità nei suoi confronti del titolo esecutivo azionato da [REDACTED] invoca la scrittura privata del 12.12.2013 che, a suo dire, configurerebbe un rapporto giuridico sorto tra le odierne parti in causa allorquando il contratto di locazione tra [REDACTED] e di [REDACTED] era già risolto e, quindi, costituirebbe un contratto autonomo rispetto a quest'ultimo.

La tesi attorea è infondata. Ed infatti, trattasi di scrittura privata quadrilaterale conclusa tra [REDACTED] in liquidazione (originaria conduttrice), [REDACTED] (oggi [REDACTED]), [REDACTED] e [REDACTED], quale fideiussore di [REDACTED] che non esprime, diversamente

da quanto sostenuto dalla opponente, la volontà di [REDACTED] e di [REDACTED] (oggi [REDACTED]) di concludere un nuovo contratto di locazione riferito sempre all'immobile per cui è causa. L'inequivoco contenuto della stessa scrittura, in particolare, manifesta chiaramente che la comune intenzione delle parti era nel senso di concludere un contratto che consentisse l'uso temporaneo dell'immobile a Stadera (oggi [REDACTED]), dietro pagamento di una indennità di occupazione, allo scopo di agevolare il buon fine della procedura concordataria di [REDACTED] e preservare la continuazione dell'attività produttiva e i posti di lavoro, come argomentato in modo esaustivo dalla sentenza emessa dal Tribunale di Milano n. 5039/2016 pubblicata in data 21.04.2016 (doc. 7, fasc. opposta) e confermata sul punto dalla Corte di Appello di Milano con sentenza n. 4737/2016 depositata il 10.02.2017 (doc. 8, fasc. opposta).

Ebbene, con la predetta scrittura privata quadrilaterale [REDACTED], a condizione del puntuale pagamento degli importi concordati quale indennità di occupazione da parte di [REDACTED] (oggi [REDACTED]), si impegnava a sospendere le procedure esecutive e a non avvalersi dei provvedimenti di rilascio dalla stessa ottenuti a carico di [REDACTED] (tra i quali vi è quello che è posto a fondamento della procedura esecutiva alla quale [REDACTED] si oppone con il presente procedimento).

Ebbene, è circostanza non contestata tra le parti che sia [REDACTED] che la sua garante [REDACTED] sono rimaste inadempienti all'obbligazione di pagamento delle somme convenute e che [REDACTED] è stata costretta a chiedere ben cinque decreti ingiuntivi nei loro confronti.

Ne consegue che poiché con l'accordo quadrilaterale [REDACTED] non rinunciava all'azione esecutiva, quest'ultima non risulta essere venuta meno.

In conclusione, [REDACTED] è certamente succeduta a [REDACTED] nel contratto di locazione che è stato poi risolto con l'ordinanza di convalida di sfratto emessa dal Tribunale di Lodi e, pertanto, il titolo esecutivo ottenuto da [REDACTED] è azionabile nei confronti dell'opponente. Aggiungasi che non vi è stato alcun nuovo e autonomo contratto di locazione tra le parti in causa per le ragioni sopra indicate. Una corretta interpretazione dei contratti sopra richiamati e la loro lettura complessiva nel rispetto della volontà delle parti impone, quindi, di ritenere fondate le ragioni della parte opposta che ha agito in via esecutiva nei confronti dell'opponente passivamente legittimata a subire l'esecuzione forzata.

L'opposizione all'esecuzione deve essere, quindi, rigettata.



3. Stante la soccombenza della opponente questa è tenuta alla rifusione delle spese processuali in favore della opposta che si liquidano, tenuto conto del valore della causa e della tabella di cui al D.M. 55/14, come indicato in dispositivo.

4. La domanda dell'opposta di condanna dell'opponente al risarcimento per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 ultimo comma c.p.c. è fondata in ragione dell'azione intrapresa che si connota in modo avventato e dilatorio, essendo l'opposizione per lo più fondata sulla riproposizione di tesi insostenibili a fronte della volontà espressa in modo chiaro nei testi contrattuali esaminati e a fronte della intervenuta pronuncia della sentenza Corte d'Appello di Milano n. 4737/2016 che, in altro processo, già rigettava gran parte delle tesi attoree riproposte nel presente giudizio. Il *quantum* viene determinato in via equitativa nella misura della metà dell'importo liquidato a titolo di compenso professionale.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) rigetta l'opposizione all'esecuzione proposta da [REDACTED] con atto di citazione notificato il 10.03.2017;
- 2) condanna l'opponente al pagamento in favore dell'opposta della somma di € 7.500,00 ai sensi dell'art. 96 co. 3 c.p.c.,
- 3) condanna l'opponente alla refusione delle spese del giudizio in favore dell'opposta liquidate in € 7.500,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali 15%, I.v.a. e Cassa Avvocati alle rispettive aliquote di legge.

Milano, 18/09/2019.

Il Giudice

dott.ssa Emilia Antenore