

N. R.G. 30501/2019



**Tribunale di Milano**

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

VERBALE DELLE CAUSE RIUNITE n.r.g. 30501/2019 e 43422/2019

tra

RICORRENTE

e

RESISTENTE

Oggi 27 ottobre 2020 ad ore 10.13 innanzi [redacted] sono comparsi:  
per parte ricorrente [redacted] il quale conferma le difese e le conclusioni già assunte in atti, contesta il contenuto della memoria di replica avversaria, peraltro inconferente rispetto alle argomentazioni svolte dalle opposenti nella memoria conclusiva.;  
per parte resistente [redacted] la quale conclude come in atti.  
Dopo breve discussione orale, il giudice pronuncia sentenza *ex* artt. 447-bis e 429 c.p.c. dandone lettura.

Il giudice

[redacted]



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

Il Tribunale di Milano, nella persona del giudice [redacted] pronunciato ex artt. 447-bis e 429 c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 30501/2019 promossa da:

[redacted]  
[redacted]  
entrambe elettivamente domiciliate in [redacted] presso lo studio dell' [redacted] che le rappresenta e difende, unitamente all'

[redacted] come da procura in atti

PARTE RICORRENTE

contro

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell' [redacted] che la rappresenta e difende, come da procura in atti

RESISTENTE

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli depositati telematicamente.

Parte ricorrente:

*A) Quanto alla ricorrente [redacted] (procedimento R.G. 43422/2019)*

*In via principale, accertare e dichiarare l'inefficacia ex art. 644 c.p.c. del decreto ingiuntivo opposto, per tardiva notifica nei confronti della opponente [redacted]*

*In via subordinata, ove il decreto non fosse dichiarato inefficace per tardiva notifica, accertare e dichiarare l'assenza di responsabilità solidale ex art. 36 L.Loc. pe [redacted]*

*Per l'effetto revocare integralmente nei suoi confronti il decreto ingiuntivo opposto;*

*In estremo subordine, nella denegata e non creduta ipotesi in cui si ritenesse sussistere una responsabilità solidale e non fosse accolta la domanda di revoca integrale, limitare la*

responsabilità solidale alle somme dovute in forza della morosità della sola cessionaria originaria [redacted] e ridurre conseguentemente l'importo dovuto in forza del decreto.

**B) Quanto alla ricorrente [redacted] (procedimento R.G. 30501/2019)**

In via principale, accertare e dichiarare l'assenza di responsabilità solidale ex art. 36 L.Loc. per [redacted]

Per l'effetto revocare integralmente nei suoi confronti il decreto ingiuntivo opposto;

In subordine, nella denegata e non creduta ipotesi in cui si ritenesse sussistere una responsabilità solidale e non fosse accolta la domanda di revoca integrale, limitare la responsabilità solidale alle somme dovute in forza della morosità della sola cessionaria originaria [redacted] ridurre conseguentemente l'importo dovuto in forza del decreto.

Con vittoria di spese e compensi del giudizio."

Parte resistente:

**"IN RELAZIONE AL PROCEDIMENTO RG 30501/2019:**

**PER LA RESISTENTE OPPOSTA [redacted]** «Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, così giudicare: nel merito ed in via principale: previa reiezione dell'opposizione ex adverso, di cui al ricorso in data 17/06/2019 e previa ogni più opportuna declaratoria, in essa compresa la conferma dell'ordinanza 2 novembre 2019, dichiarare a norma dell'articolo 36 della Legge 392/78 la solidarietà [redacted] gli altri cessionari del contratto di locazione per cui è causa e per l'effetto confermare integralmente il decreto ingiuntivo opposto, con ogni ulteriore e conseguente pronuncia; nel merito ed in via subordinata: per i motivi di premessa, accertata la solidarietà tra le opposenti ed i cessionari del contratto di locazione ex articolo 36 della Legge 392/78, condannare le stesse al pagamento in favore dell'opposta della somma di € 46.122,00 o della diversa somma risultante in corso di causa e di giustizia, con interessi sino alla data del pagamento<sup>1</sup>; il tutto: nell'ambito della competenza del Tribunale adito; in ogni caso: vinte le spese del presente giudizio, oltre al rimborso forfettario del 15% ed oneri di legge; in via istruttoria: si dichiara che la presente lite è di natura documentale e non richiede approfondimenti istruttori. Ci si riserva ogni più idonea facoltà istruttoria nel termine di cui all'articolo 420 C.P.C.».

**IN RELAZIONE AL FASCICOLO RG 43422/2016:**

**PER L'OPPOSTA [redacted]** «in limine ed in principalità: dichiarare inammissibile l'opposizione ex adverso essendo già pendente tra le parti il giudizio di opposizione rubricato RG 30501/2019, Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, con ogni ulteriore e conseguente pronuncia anche in ordine alla conferma del decreto ingiuntivo opposto; nel merito ed in via subordinata: previa reiezione dell'opposizione ex adverso, proposta [redacted] con ricorso in

data 17/07/2019 e previa ogni più opportuna declaratoria, dichiarare a norma dell'articolo 36 della Legge 392/78 la solidarietà [redacted]: gli altri cessionari del contratto di locazione per cui è causa e per l'effetto confermare integralmente il decreto ingiuntivo opposto con ogni ulteriore e conseguente pronuncia; nel merito ed in via di ulteriore subordine: per i motivi di premessa, accertata la solidarietà tra l'opponente [redacted] e i cessionari del contratto di locazione, a norma dell'articolo 36 della Legge 392/78, condannare l'opponente al pagamento – in via solidale [redacted] e i cessionari del contratto di locazione – in favore dell'opposta della somma di € 46.122,00 o della diversa somma risultanda in corso di causa e di giustizia, con interessi sino alla data del pagamento<sup>2</sup>; il tutto: nell'ambito della competenza del Tribunale adito; in ogni caso: vinte le spese del presente giudizio, oltre al rimborso forfettario del 15% ed oneri di legge; in via istruttoria: si dichiara che la presente lite è di natura documentale e non richiede approfondimenti istruttori”.

#### **Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione regolarmente notificato alla controparte [redacted]

13/04/2019 le aveva ingiunto –in solido con [redacted]

[redacted] il pagamento in favore di [redacted] della somma di € 46.121,99, oltre interessi e spese, quali canoni di locazione dovuti in relazione al contratto intercorso tra il condotto [redacted] e la locat[redacted] te causa [redacted] avente ad oggetto i locali siti [redacted] successivamente cedute in data 15/09/2011 unitamente all'azienda ivi esercitata dalle eredi di parte conduttrice, odierne opposenti [redacted]

A sostegno dell'opposizione [redacted] deducevano: che dalla di cessione alla [redacted] non avevano più alcuna conoscenza delle sorti del ramo d'azienda né, tantomeno, della cessione ex art. 36 l. 392/1978 intervenuta tra la [redacted] [redacted] nel 2017;

che l'odierna opposta non aveva loro comunicato alcunchè circa le sorti del rapporto locatizio; che, essendo il contratto da loro ceduto [redacted] turalmente scaduto nel giugno 2016, non potevano essere considerate solidalmente responsabili per debiti maturati dopo tale data, altrimenti dovendosi ravvisare un'asseritamente inammissibile responsabilità illimitata e solidale dell'originario cedente;

che tale ipotesi, peraltro, risultava contraria alla normativa prevista per il contratto di fideiussione, laddove la mancata comunicazione da parte del creditore dell'aggravamento della condizione patrimoniale del debitore costituisce motivo di liberazione del fideiussore.

Ciò premesso, chiedevano non concedersi la provvisoria esecuzione del decreto opposto e disporsene la revoca; in subordine, condannare le opposenti al pagamento delle sole morosità maturate dalla sola cessione [redacted]

Con successivo ricorso rubricato RG 43422/2019 la sola [redacted] proponeva opposizione avverso il medesimo decreto eccependone in via preliminare la tardività della notifica e, nel resto, riproponendo le medesime argomentazioni del primo atto di opposizione.

Si costituiva in entrambi i giudici [redacted] chiedendo che le opposizioni venissero rigettate ed il decreto ingiuntivo integralmente confermato.

Negata la provvisoria esecuzione nei confronti della sola [redacted] in ragione dell'acclarata tardività ex art. 644 c.p.c. della notifica del decreto ingiuntivo, il giudice disponeva la riunione dei procedimenti e, in assenza di istanze istruttorie, le parti venivano invitate alla discussione della causa ed alla precisazione delle conclusioni ex art. 429 c.p.c.

L'opposizione è infondata e deve essere rigettata.

Preliminarmente deve essere confermato quanto già rilevato in ordine alla tardività della notifica del decreto ingiuntivo nei confronti di [redacted] in relazione al procedimento riunito RG 43422/2019.

Orbene, il decreto ingiuntivo risulta tardivamente notificato poiché come rilevato dallo stesso resistente, nel termine fissato dall'art. 644c.p.c. la notifica non si è perfezionata.

Lo stesso resistente allega di aver presentato l'atto per la notifica in data 07/05/2019 (termine a quo che – peraltro- nulla prova, decorrendo il termine ex art. 644 c.p.c. dalla data di comunicazione del decreto ingiuntivo dalla cancelleria al creditore istante) e che solo in data 11/07/2019 la consegna [redacted] si è perfezionata.

La giurisprudenza richiamata dall'opposto in materia di riconducibilità del luogo di notifica al soggetto destinatario, nulla rileva ai fini del rispetto del predetto termine, trattandosi di circostanze fattuali valutabili ai fini del giudizio di nullità (rispetto al quale il notificante può ottenere la remissione in termini) o inesistenza della notifica (insanabile).

Nel caso di specie, come già rilevato nell'ordinanza in data 19/02/2020, il creditore opposto ha allegato la non imputabilità del ritardo, senza formulare rituale istanza di remissioni in termini al giudice del procedimento monitorio, così decadendo la possibilità di rinnovare validamente la notificazione nei confronti di [redacted]

Ciò detto, va comunque rilevato che l'opposizione ex art. 645 c.p.c. (introdotta [redacted] anziché far ricorso alla specifica procedura di cui all'art. 188 disp.att. c.p.c.) dà vita ad un ordinario giudizio in cui è demandato al giudice di valutare la sussistenza del credito e, quindi, la tardività della notifica influisce, pertanto, esclusivamente sulla possibilità di concedere la

provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo che, nel caso di specie, non è stata concessa nei confronti della sola [REDACTED]

Quanto al merito del credito ingiunto, va poi rammentato in principio per cui il creditore che agisca in giudizio per l'inadempimento del debitore deve solo fornire la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto, posto che incombe sul debitore convenuto l'onere di dimostrare l'avvenuto esatto adempimento dell'obbligazione (Cassazione civile sez. un., 30 ottobre 2001, n. 13533; cfr. altresì Cassazione civile sez. III, 28 gennaio 2002, n. 982; Cassazione civile sez. lav., 16 luglio 1999, n. 7553; Cassazione civile sez. I, 15 ottobre 1999, n. 11629; Cassazione civile sez. II, 5 dicembre 1994, n. 10446; Cassazione civile, sez. II, 17 agosto 1990 n. 8336; Cassazione civile, sez. II, 31 marzo 1987 n. 3099).

Tale orientamento, peraltro, deve tenere conto della peculiarità del procedimento per opposizione a decreto ingiuntivo, dal momento che in quest'ultimo, ad una inversione dei ruoli processuali (il debitore ingiunto assume la veste di attore in opposizione ed il creditore assume la veste di convenuto), non fa riscontro una inversione dei ruoli sostanziali, restando l'opposto attore in senso sostanziale.

Il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, infatti, si configura come giudizio ordinario di cognizione e si svolge secondo le norme del procedimento ordinario nel quale incombe, secondo i principi generali in tema di onere della prova, a chi fa valere un diritto in giudizio il compito di fornire gli elementi probatori a sostegno della propria pretesa. Pertanto, nel caso di opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento di forniture, spetta a chi fa valere tale diritto fornire la prova del fatto costitutivo, non potendo la fattura e l'estratto delle scritture contabili, già costituenti titolo idoneo per l'emissione del decreto, costituire fonte di prova in favore della parte che li ha emessi (Cass. civ., Sez. III, 17/11/2003, n. 17371).

Ne consegue che, nel caso del decreto ingiuntivo qualora la documentazione prodotta in sede monitoria, a seguito dell'opposizione, divenga inadeguata a fondare la domanda di pagamento alla base del decreto ingiuntivo, grava sull'opposto, in qualità di attore sostanziale, l'onere di fornire gli elementi dimostrativi della propria pretesa, mentre l'opponente, invece, ha l'onere di provare i fatti estintivi, modificativi ed impeditivi del credito medesimo (Trib. Milano, 18/06/2011).

Va sin d'ora sottolineato che sin dalla fase monitoria parte convenuta opposta ha fornito idonea prova della esistenza, liquidità ed esigibilità del proprio credito, producendo il contratto di locazione e lo sfratto per morosità notificato anche alle odierne ricorrenti, le quali dunque- pur essendo a conoscenza della morosità maturata in relazione alla locazione- nulla hanno inteso opporre in quella sede in punto di an e quantum.

Va peraltro rilevato che neppure negli odierni giudizi riuniti le opposenti hanno contestato la morosità ingiunta, limitandosi ad eccepire la loro estraneità ai rapporti contrattuali da cui sono scaturiti i crediti azionati in monitorio.

Accertata dunque l'esistenza del credito oggetto di ingiunzione, va richiamato quanto ampiamente già rilevato nell'ordinanza riservata in data 02/11/2019, ove si è osservato che l'art. 36 l. 392/1978 prevede che: *“Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.(...)”*

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; Cass. 23111/2015).*

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);*

Inconferente appare il richiamo all'assenza di responsabilità delle opponenti quantomeno in relazione alle obbligazioni maturate successivamente alla scadenza naturale del contratto ( collocata nel 2016) in quanto :*“in caso di affitto di azienda con contestuale cessione del contratto di locazione dell'immobile nel quale l'azienda è esercitata, il locatore, in caso di inadempimento del cessionario può agire ex art. 36 l.392/1978, nei confronti del cedente per il pagamento del canone, salvo che egli stesso dichiari espressamente di liberarlo, senza che assuma alcun rilievo la dilatazione temporale del vincolo obbligatorio per l'intervenuta rinnovazione tacita del contratto ( cfr. Cas. 19531/2015).*

Inconferenti appaiono altresì i richiami ai principi generali in materia di fideiussione, attesa la natura speciale della normativa che disciplina le cessioni in parola che, infatti, costituiscono un *unicum* nel loro genere.

Infatti, l'art. 36 citato prevede che la cessione del contratto di locazione produce effetti nei confronti del locatore salvo sua opposizione nel termine di trenta giorni dalla comunicazione dell'intervenuta cessione e salva la regola della solidarietà tra cedente e cessionario in caso di mancata liberazione.

Al contrario, la regola generale dettata dall'art. 1406 c.c. in materia di cessione del contratto a prestazioni corrispettive, prevede la necessità del consenso da parte del contraente ceduto e la liberazione automatica del cedente dal momento in cui la cessione diviene efficace nei confronti del ceduto, salva contraria dichiarazione di quest'ultimo ( cfr. art. 1408 c.c.).

La regola della solidarietà tra cedente e cessionario di cui all'art. 36 va spiegata quale speciale tutela concessa al locatore al quale – essendogli immediatamente opponibile la cessione del contratto di locazione posta in essere anche senza il suo consenso ( e salvi gravi motivi contrari che è suo onere comunicare nel termine perentorio di legge) e senza possibilità di vagliare ex ante la solvibilità del cessionario - l'ordinamento ha riconosciuto uno speciale mezzo di salvaguardia del credito, consentendogli di perseguire i vari conduttori succedutisi sino al soddisfacimento integrale del credito., (id, nel caso di specie, il locatore).

Quanto ai rapporti interni tra conduttori succedutisi nel tempo, come rilevato dalla giurisprudenza prima riportata, il debito solidale maturato nei confronti del locatore andrà ripartito secondo i criteri generali dettati in materia di solidarietà passiva e regresso.

Detti principi risultano peraltro ribaditi dalla recentissima sentenza Cass. n. 28809/2019 ove si legge: *“Si osserva poi che la Corte territoriale non ha correttamente applicato l'art. 36 citato e si è consapevolmente posta in contrasto con il consolidato orientamento della giurisprudenza di*



legittimità - condiviso da questo Collegio e al quale va data continuità in questa sede - ai sensi del quale, in caso di cessione (o locazione) di azienda, con contestuale cessione del contratto di locazione dell'immobile nel quale l'azienda è esercitata, la disciplina recata dalla predetta norma (deviando in parte da quella generale di cui all'art. 1408 cod. civ.) comporta che, se il locatore non può opporsi alla sublocazione o alla cessione del contratto di locazione, unitamente alla cessione o locazione dell'azienda, tuttavia lo stesso può contare sul protrarsi della responsabilità del cedente per il pagamento del canone, nel caso di inadempimento del cessionario, salvo che egli stesso dichiari espressamente di liberarlo (Cass. 30/09/2015, n. 19531). Questa Corte ha pure affermato che, in caso di plurime cessioni a catena, caratterizzate ciascuna dalla dichiarazione di non liberazione dei distinti cedenti, si viene a configurare, 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 (a prescindere dal numero delle cessioni), in solido tra loro, dell'obbligazione inadempita dall'attuale conduttore (Cass. 20/04/2007), con la precisazione che, pertanto, la mera dilatazione temporale del vincolo obbligatorio per l'intervenuta rinnovazione tacita del contratto (come avviene, di solito, nelle plurime cessioni a catena) non è circostanza tale da sterilizzare l'operatività dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978 (Cass. 30/09/2015, n. 19531; v. anche Cass. ord., 20/03/2018, n. 6864), rimarcandosi che l'avvenuta rinnovazione tacita del contratto di locazione, in quanto tale, non comporta la nascita di un nuovo contratto ma solo la prosecuzione del precedente (Cass. ord., 12/11/2015, n. 23111) e tale ultima questione attiene al diritto e non ad un accertamento in fatto, come invece sostenuto di controricorrenti. Si evidenzia, peraltro, che le argomentazioni, in base alle quali la Corte di merito ha ritenuto di voler superare il consolidato orientamento giurisprudenziale ribadito in questa sede, non risultano condivisibili, atteso che, se è pur vero che la ratio nella norma di cui all'art. 36 più volte citato è quella di agevolare il trasferimento di aziende esercenti la loro attività in immobili condotti in locazione dall'imprenditore e di tutelare l'avviamento commerciale (con riferimento a tale ratio v. Cass. 19/01/2010, n. 685), va, tuttavia, ribadito che l'irrilevanza del consenso del locatore alla cessione che caratterizza l'istituto della cessione della locazione contestuale alla cessione dell'azienda, rendendo affatto peculiare l'intera fattispecie speciale di detta cessione, impone di aderire, per il caso di configurazione di plurime cessioni, ad un'opzione ermeneutica che risulti compatibile con una tutela "rafforzata" del soggetto ceduto al quale, in evidente spregio dei principi di successione nel debito, si nega la

*facoltà di esprimere la propria volontà ed il proprio assenso; a tal proposito, perciò, deve ritenersi come legittima la configurabilità di una fattispecie di responsabilità cumulativa tra cessionari intermedi, poiché la patente violazione del generale principio della incedibilità delle posizioni passive del rapporto obbligatorio senza il consenso del contraente ceduto si giustifica solo alla luce di un adeguato "contrappeso" idoneo a riequilibrare l'intera vicenda contrattuale in fieri, per l'appunto realizzantesi attraverso il meccanismo della "cumulatività indeterminata" della responsabilità tra coobbligati (Cass. 20/04/2007, n. 9486)".*

Priva di fondamento appare, infine, l'eccezione sollevata solo nella memoria conclusiva dalla parte ricorrente per la quale, sostanzialmente, il contratto ovvero, i debiti maturati dai successivi cedenti, sarebbero inopponibili alle odierne attrice in ragione dell'intervenuto decorso trentennale del contratto ex art. 1573 c.c.

Infatti, come si ricava chiaramente dalla sentenza n.2137/2006: “ *La limitazione legale della durata della locazione si ispira al principio generale, desumibile dall'ordinamento vigente, secondo cui le pattuizioni che riguardano il godimento di cose non possono avere una durata antieconomica ed antisociale, giacché una durata eccessivamente lunga dei vincoli contrattuali imposti alle cose determinerebbe un inaridimento della fonti di impiego produttivo (vedi l'art. 979 per l'usufrutto) e si tradurrebbe in una limitazione obiettiva del diritto, con chiari accenti reali.*

*Il limite legale posto dalla norma deve perciò intendersi applicabile sia quando sia stata pattuita ab initio una durata eccedente i trenta anni, che quando il contratto sia stato stipulato per una durata inferiore, ma sia stata in esso inserita la clausola che ne consenta la rinnovazione per un numero indeterminato di volte, quale che sia la condizione alla quale le parti abbiano inteso sottoporre la rinnovazione stessa. La pattuizione della rinnovazione è infatti valida ed efficace solo nei limiti temporali del trentennio. La norma finirebbe altrimenti per consentire alle pattuizioni successive, in che consistono le previste rinnovazioni, proprio ciò che ha inteso escludere per la prima, con conseguente elusione del divieto da essa stabilito. Da ciò, però, non consegue che le parti non possano inserire nel contratto clausole limitative della facoltà del locatore di far cessare il rapporto alla scadenza, ovvero, come nella specie, ne consentano l'esercizio solo in caso di avveramento di determinate condizioni, in quanto tali clausole e condizioni, come ritenuto dalla sentenza impugnata, renderebbero sostanzialmente automatici i rinnovi successivi alla scadenza stessa e determinerebbero la prosecuzione del vincolo a tempo indeterminato, oltre il termine massimo di legge. Tali pattuizioni, così come quelle che consentano la rinnovazione del contratto in virtù di unilaterale volontà del conduttore, non comportano che la Locazione si rinnovi automaticamente e debba ritenersi di*

*durata illimitata, per essere la clausola fortemente limitativa e la condizione di difficile realizzazione, ovvero per essere il locatore vincolato ab origine, senza limiti di tempo, dipendendo sostanzialmente dalla sola volontà del locatario la sua prosecuzione, bensì configurano un rapporto i cui possibili rinnovi non sono automatici, pervenendosi ad essi solo in caso di non avveramento della condizione o di difetto di disdetta da parte del locatario medesimo, circostanze riconducibili entrambe alla volontà anticipatamente espressa dal locatore (Cass. n. 6219/1988 e n. 9545/1996), ed essendo comunque ancorati al limite temporale dei trenta anni (Cass. n. 2900/1956). Dalla durata massima tassativamente prevista dall'art. 1573 c.c. discende che, anche se la cessazione della locazione sia condizionata ad un determinato avvenimento, quale, nella specie, la necessità di adibire l'immobile ad opere o servizi di pubblica utilità, il decorso di un trentennio dal suo inizio comporta che il rapporto si rinnova, per il periodo successivo, per la durata prevista dalla legge, con la conseguenza che di esso può darsi legittima disdetta indipendentemente dal verificarsi di quell'avvenimento (Cass. n. 2208 del 29 marzo 1985).”*

Orbene, nel caso di specie è documentalmente provato che il contratto di locazione originariamente siglato nel 1980, non prevedesse né durata ultratrentennale né clausole di rinnovo che, sostanzialmente, consentissero – in virtù di particolari condizioni ivi apposte in favore del locatore o del conduttore- una rinnovazione sine die del rapporto locatizio.

Infatti, nella presente fattispecie, la durata ultratrentennale del rapporto si è prodotta quale effetto di taciti rinnovi, pur essendo consentito alle conduttrici odierne opponenti di formulare disdetta nei termini legali ovvero cedere - anche formalmente e non solo attraverso la comunicazione ex art. 3/1978- il contratto di locazione ai successivi affittuari dell'azienda.

Ma vi è di più, in quanto, l'ultima cessione operata dalle odierne attrici è avvenuta nel 2011, laddove il limite di cui all'art. 1573 c.c. risultava già superato.

Dunque, anche a voler accedere alla tesi per cui l'ultratrentennalità ( per effetto di taciti rinnovi in assenza di condizioni limitative la facoltà di disdetta) impedirebbe ogni successiva proroga del contratto ( e la conseguente responsabilità ex art. 36 l. 392/1978 dell'originario cedente), nel caso in esame l'intervenuta cessione del contratto ad opera delle conduttrici oggi opponenti successivamente al trentennio ha determinato la rinnovazione del contratto tra l'originario locatore e opponenti le quali, per l'appunto, risultavano conduttrici al momento della predetta cessione.

Dunque, a tutto concedere, la cessione del contratto ad opera delle attrici nel 2011 e successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 1573 c.c., ha determinato la rinnovazione - con identiche condizioni e senza soluzione di continuità - del precedente e originario contratto

tra la dante causa della convenuta e le (allora) conduttrici dell'immobile, con la conseguenza che- in ogni caso- ne resta fermo il vincolo di corresponsabilità ex art. 36 l. 392 /1978 con i successivi cessionari.]

Alla luce di tale interpretazione, il richiamo effettuato dalle ricorrenti alla sentenza della Cassazione n.29908/2019 prima citata appare inconferente.

Infatti, nel passo richiamato dalle opposenti testualmente si legge: “ 3.3. *Peraltro, nella specie, non è ipotizzabile - come, invece, paventato dalla Corte di merito - una responsabilità solidale del cedente sine die, stante la durata massima del contratto, che rimane ancorata alla generale disposizione di cui all'art. 1573 cod. civ., secondo la quale sono consentite le locazioni sino a trent'anni (Cass. 26/04/2004, n. 7927; Cass. 31/01/2006, n. 2137)(...)”*

Come detto, nel caso in esame, né risultano inserite nell'originario contratto clausole che lo rendano formalmente o sostanzialmente rinnovabile sine die in violazione dell'art. 1573 c.c., né – si ribadisce- la predetta norma risulta violata in fatto e per effetto di taciti rinnovi poiché, avendo le stesse conduttrici ( formalmente libere di far cessare il contratto di locazione) a loro volta ceduto il contratto di locazione nel 2011 ( oltre il limite della trentennalità), non può che constatarsi l'intervenuto rinnovo del contratto precedente senza soluzione di continuità tra le medesime ricorrenti ( formalmente conduttrici nel 2011) e il locatore, con conseguente sussistenza del vincolo ex art. 36 l.392/1978.

Conclusivamente, l'opposizione deve essere rigettata quanto [redacted] e, nei confronti di quest'ultima, il decreto ingiuntivo va integralmente confermato.

Diversamente, per effetto della tardività della notifica, il decreto ingiuntivo deve essere revocato nei confronti [redacted] con condanna della stessa – in solido [redacted] al pagamento dei medesimi importi ingiunti, attesa l'acclarata sussistenza del debito per le ragioni sopra diffusamente esposte.

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 della dott.ssa Roberta Sperati, definitivamente pronunciando nelle cause riunite RG 30501/2019 e RG 43422/2019 , ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

1)rigetta l'opposizione formulata [redacted] verso il decreto ingiuntivo n. 9254/2019 emesso dal Tribunale di Milano in data 29/04/2019 in favo: [redacted]

[redacted] per l'importo di € 46.121,99 oltre interessi e spese di ingiunzione come ivi liquidate;

2)per l'effetto, dichiara definitivamente esecutivo nei confronti [redacted]

decreto ingiuntivo di cui al punto che precede;

3) accoglie l'opposizione formulata da [redacted] nei confronti del decreto ingiuntivo di cui al punto 1) e, per l'effetto:

4) revoca nei confronti della sola C. [redacted] decreto ingiuntivo di cui al punto 1);

5) condanna [redacted] al pagamento, in solido [redacted] degli importi di cui al punto 1);

6) Condanna [redacted] in solido tra loro, alla refusione in favore di [redacted] delle spese di lite, che si liquidano in € 5534,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese generali al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge;

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

Milano, 27/10/2020

Il giudice  
[redacted]