

TRIBUNALE DI TERNI

Il Giudice

Visto l'atto di citazione che precede;

ritenuto che la citazione e la relativa intimazione sono state ritualmente notificate alle parti intimate;

visto il contratto di locazione tra
stipulato in data 12.6.2014;

rilevato che i locatori, con l'atto introduttivo, allegano come la conduttrice abbia stipulato un contratto di affitto dell'azienda con _____ ma non anche la cessione del contratto di locazione suddetto;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 36 della legge 27.7.1978, n. 392, la cessione del contratto di locazione di immobile destinato ad attività di impresa, che avvenga con la cessione contestuale dell'azienda del conduttore, non ha bisogno del consenso del locatore, ma deve essergli comunicata con lettera raccomandata con avviso di ritorno (o con modalità diverse, purché idonee a consentire la conoscenza della modificazione soggettiva del rapporto); tale comunicazione, se non costituisce requisito di validità della cessione nel rapporto tra conduttore cedente e terzo cessionario, condiziona tuttavia l'efficacia della cessione stessa nei confronti del contraente ceduto, nel senso che essa non è opponibile al locatore sino a quando la comunicazione non avvenga (e salva, comunque, la possibilità che il locatore vi si opponga per gravi motivi nel termine di trenta giorni), sicché la conoscenza *aliunde* della cessione da parte del locatore non rileva, a meno che egli, avendola conosciuta, l'abbia accettata secondo la disciplina comune dettata dall'art. 1407 c.c. (cfr. Cass. 20.2.2014, n. 4067; Cass. 15.2.2003, n. 2311);

considerato che, nel caso in esame, non v'è prova della comunicazione a parte locatrice dell'avvenuta cessione del contratto di locazione a infatti, non v'è prova dell'invio della raccomandata a.r. in data 16.2.2015 [v. doc. n. 11) del fascicolo di parte intimata]; e che, sulla scorta delle stesse allegazioni di parte intimante, non sussiste la legittimazione passiva della cessionaria rispetto al presente giudizio di intimazione di sfratto per morosità, tanto con riferimento al rilascio quanto in relazione alla richiesta di ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti, a cui resta obbligata la conduttrice

ritenuto che, conseguentemente, sono prive di rilevanza ai fini della convalida dell'intimazione di sfratto sono i motivi di opposizione sollevati da
la quale peraltro ha mosso contestazioni in ordine all'idoneità dei locali
soltanto con raccomandata a.r. in data 22.6.2015;

visto l'art. 663 c.p.c.;

visto, altresì, l'art. 56 della legge 27.7.1978, n. 392;

CONVALIDA

lo sfratto;

FISSA

per l'esecuzione il giorno 29.10.2015;

DICHIARA

non opponibile ai locatori, in sede di esecuzione dello sfratto, la cessione del contratto di locazione

MANDA

al Cancelliere di apporre la formula esecutiva in calce alla presente ordinanza.

Terni, 28.7.2015


(Mario Mottanaro)