

SENT. N° 6873/06  
REF. N° 5198/06

N. Sent.

N. 24241/2004 e 27693/05 R.G.

[REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico dott.ssa Carmela Gallina  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause riunite iscritte ai numeri di ruolo generale sopra riportati  
promosse

da

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente  
domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell' avv. [REDACTED]

- RICORRENTE

contro

[REDACTED]  
[REDACTED] domiciliati in [REDACTED] presso lo  
studio dell' avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende

RESISTENTI

oggetto: risoluzione contratto di locazione

CONCLUSIONI: come da atti allegati

\_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

### Svolgimento del processo

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per il giudizio di convalida ritualmente notificato alle controparti, [redacted] esponeva che la società [redacted] conduttrice dell'immobile sito in [redacted] locato ad uso diverso dall'abitazione, era debitrice nei suoi confronti - unitamente ai suoi soci [redacted] e [redacted] [redacted] dei canoni di locazione maturati a far data dal 20.11.99, giorno in cui - avendo egli, già socio della società, esercitato il diritto di recesso secondo quanto previsto dallo statuto - doveva intendersi perfezionato il contratto di locazione avente ad oggetto un appezzamento di terreno su cui veniva esercitata l'attività sociale.

L'importo era quantificato in euro [redacted] e, dedotti gli importi pari ad euro [redacted] e [redacted] trattenuti a titolo di acconto, si giungeva ad un totale pari ad euro [redacted] cui dovevano aggiungersi gli interessi e gli accessori di legge.

All'udienza di convalida del 31.3.04 gli intimati, costituitisi, si opponevano alla convalida contestando la legittimità del recesso e l'intervenuta conclusione del contratto di locazione con la decorrenza dedotta. In via subordinata chiedevano accertarsi la decorrenza della locazione a far data dal 15.5.02, nonché, la compensazione tra quanto dovuto per canoni con le somme percepite dall'intimante a titolo di utili, previa deduzione delle perdite e dei costi sostenuti da essi soci per lo svolgimento dell'attività sociale.

Respinta l'ordinanza di rilascio dell'immobile, la causa proseguiva, previa trasformazione del rito, in cognizione ordinaria nelle forme del rito locatizio.

Le parti depositavano nei termini le memorie integrative. All'udienza di comparizione delle parti rimaneva senza esito il tentativo di conciliazione; successivamente veniva disposta la riunione col procedimento recante R.G. nr. 27693/05 pendente tra le medesime parti ed avente ad oggetto il pagamento di canoni per il periodo 20.11.03 - 19.11.04. Indi, all'udienza in data 11.5.06, previa discussione orale, le cause venivano decise come da dispositivo di cui si dava lettura.

### Motivi della decisione

La domanda è priva di fondamento.

Il ricorrente [redacted] ha fondato la propria domanda sul presupposto dell'intervenuta conclusione di un contratto di locazione a seguito dell'esercizio da parte sua del recesso come statutariamente previsto; tuttavia, tale impostazione non ha trovato riscontro nella documentazione allegata agli atti del giudizio.

Invero, la decisione resa da questo Tribunale in data 18.7.03 - posta dal ricorrente a fondamento dell'odierna domanda di risoluzione del contratto - ha accertato, in conformità al richiesto, l'intervenuto scioglimento della società [redacted] ai sensi dell'art. 4 dello statuto non essendo intervenuto entro il termine stabilito, il rilascio - ad opera delle competenti autorità - delle "autorizzazioni e concessioni per l'esercizio dell'attività prevista dall'oggetto sociale". Ciò posto, essendo la pronuncia in esame di natura pacificamente dichiarativa, consegue che lo scioglimento deve farsi risalire alla data del 15.5.98, ossia, allo scadere del termine previsto dallo statuto.

Di contro, il recesso di cui alla clausola 7 identifica una fattispecie del tutto diversa che non può ritenersi verificata nel caso di specie. Infatti, i soci avevano previsto per il solo [redacted] il diritto di recedere dalla costituenda società per il caso in cui la media dei ricavi del primo quinquennio non avesse raggiunto l'importo di £. [redacted]. Inoltre, qualora il recesso fosse stato esercitato prima dello scadere del novennio - periodo per il quale il ricorrente si era impegnato a "mettere a disposizione della società" l'appezzamento di terreno per cui è procedimento - si era previsto che "il canone dovuto dalla società sarà di £ [redacted] maggiorato della variazione Istat".

E' pacifico che il ricorrente abbia comunicato l'intenzione di recedere dalla società con raccomandata del 17.11.99, ossia, in epoca anteriore allo scadere del quinquennio, posto che la società si era costituita il 15.5.97: dunque, in violazione delle previsioni statutarie. Pertanto, non può ritenersi perfezionata la previsione innanzi citata la quale subordinava, appunto, l'obbligo dei soci di versare un corrispettivo della "locazione" a far data dall'esercizio del recesso laddove lo stesso

fosse avvenuto in epoca anteriore al novennio (ossia al periodo per il quale era prevista la fruizione "gratuita" dell'appezzamento di terreno). A conferma di quanto evidenziato si pone - del resto - quanto stabilito dai soci nell'atto integrativo alla costituente società datato 12.5.97 : il [REDACTED] quale proprietario del terreno su cui sarebbe stata posta la sede sociale, si impegnava a vincolarla all'attività della società "a titolo gratuito" e "a non richiedere l'affitto finchè ne sarà socio e si riserva il diritto di recedere a suo insindacabile giudizio qualora non dovessero essere rilasciati i permessi relativi...". In sostanza, la complessiva lettura degli accordi sociali identifica una locazione perfezionata nel momento stesso della costituzione della società con onerosità "differita" allo scadere del novennio, ovvero, al verificarsi del recesso di cui all'art. 7.

Occorre, inoltre, rilevare che il recesso esercitato dal ricorrente risulta non soltanto difforme dalle previsioni statutarie, ma anche privo di efficacia in quanto intervenuto in epoca successiva al verificarsi dello scioglimento della società come in precedenza evidenziato.

In conclusione, riguardo alla contestata morosità, deve rilevarsi come la stessa non abbia trovato riscontro : sino a quando la società ha operato, non sussisteva alcun obbligo di pagamento dei canoni , mentre - verificatasi la causa di scioglimento - anche il rapporto di locazione è venuto meno. E' pacifico ,peraltro, che i resistenti abbiano continuato a detenere l'appezzamento di terreno : tuttavia, la domanda formulata in entrambi i giudizi riuniti non risulta pertinente essendo diretta a conseguire la declaratoria di risoluzione e la condanna alla corresponsione dei canoni e non già l'accertamento dell'eventuale occupazione "sine titolo" ed il pagamento delle indennità conseguenti.

Consegue, pertanto, il rigetto delle domande.

Le spese di giudizio - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, in funzione monocratica , definitivamente pronunciando sul ricorso proposto da [REDACTED] contro la [REDACTED]

2/2

[redacted] ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

1. rigetta la domanda;
2. condanna il ricorrente [redacted] a rifondere alle parti resistenti

[redacted] e [redacted]  
[redacted] le spese di giudizio liquidate in € [redacted] complessivi, di cui € [redacted]  
[redacted] a titolo di onorari, oltre accessori di legge.

Così deciso in Milano, in data 11 maggio 2006

Il Giudice  
*D. Carmela Gallina*

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
9 - GIU. 2006  
L. CANCELLIERE 02  
Dott.ssa ANGELA D'ALBA