

Sent. 7689/05
Rep. 5770/05



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE TREDICESIMA
nella persona del giudice unico Dott. Mario ZEVOLA
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 26913/2005 R.G. promossa da:

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in Via Castelbarco, 22 - MILANO, presso e nello
studio dell'avv. LONGO MARCELLO che lo rappresenta e difende;

[REDACTED] RICORRENTE

contro:

[REDACTED]
elettivamente domiciliata in PIAZZA E. DUSE, 1 - MILANO, presso e
nello studio dell'avv. HURLE MARGHERITA che la rappresenta e difende;

[REDACTED] RESISTENTE

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in Via Castelbarco, 22 - MILANO, presso e nello
studio dell'avv. LONGO MARCELLO che lo rappresenta e difende;

[REDACTED] INTERVENUTO

[REDACTED]
elettivamente domiciliato in Via Castelbarco, 22 - MILANO, presso e nello
studio dell'avv. LONGO MARCELLO che lo rappresenta e difende;



INTERVENUTO

in punto a:

"144022 - Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso"

Motivi

Sulla carenza di legittimazione attiva del ricorrente.

La resistente eccepisce la carenza di legittimazione attiva del ~~_____~~ assumendo che, poichè la locazione appartiene a una molteplicità di comunisti e dagli stessi è stato stipulato il relativo contratto, spetta alla maggioranza dei comunisti decidere in ordine alla cessazione della locazione. Nella caso in esame, il ~~_____~~ non rappresenta in giudizio la maggioranza dei comunisti né ha fornito la prova che la maggioranza dei comunisti abbia espresso la volontà di risolvere il contratto.

L'eccezione è infondata.

Va premesso che ancorché sottoscritto da tutti i comunisti, in realtà la pluralità di locatori integra una parte unica (la Comunità ~~_____~~ come riconosce la stessa resistente), nel cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presidono alla disciplina della comunità.

~~Orbene~~ per consolidata giurisprudenza della S.C. il comproprietario ben può agire in giudizio per ottenere il rilascio dell'immobile, trattandosi di un atto di ordinaria amministrazione della cosa comune per il quale si deve



presumere che sussista il consenso degli altri comproprietari o quanto meno della maggioranza dei partecipanti alla comunione (v. per tutte Cass., n.7471 del 1986).

Sarebbe dunque spettato alla resistente fornire la prova del dissenso della maggioranza dei comunisti. Ma tale prova non è stata fornita, ed anzi, l'intervento in giudizio degli altri comunisti, che si sono associati alle domande già svolte dal C. [redacted] conferma l'esistenza del loro consenso all'iniziativa assunta da uno di essi.

La resistente ha eccepito peraltro la nullità degli interventi della [redacted]

[redacted] e dei [redacted]

[redacted] e contes [redacted]

[redacted] per mancata fissazione di nuova udienza, sul presupposto che si tratti di un intervento volontario, o, in subordine, per carenza del requisito della esposizione dei fatti e degli elementi di diritto sui quali si fonda la domanda con le relative conclusioni (art. 414 n. 4 c.p.c.).

L'eccezione non ha pregio.

L'intervento posto in essere dai terzi è, infatti, un intervento adesivo dipendente, come risulta assolutamente evidente dal tenore della loro memoria, in cui espongono semplicemente di aderire a quanto dedotto dal [redacted] "alle cui domande, eccezioni, deduzioni e conclusioni si associano" formulando le medesime, identiche, conclusioni assunte dal ricorrente.

Non si applica dunque ad esso il regime di preclusione delineato dagli artt. 166 e 167 c.p.c. né tantomeno l'art. 419 cpc quale risultante dalla declaratoria di illegittimità costituzionale di cui alla sentenza della Corte



Costituzionale n. 193 del 1983, prevedente la necessità, in caso di intervento volontario, della fissazione di nuova udienza con il rispetto del termine di cui all'art. 415 co 5 c.p.c..

Sulla efficacia inter partes della clausola risolutiva espressa.

Il ricorrente fonda la sua domanda di risoluzione della locazione, sulla operatività della clausola risolutiva espressa di cui al punto 5 del contratto di locazione, che stabilisce che “il mancato o parziale pagamento, entro i termini e le modalità di legge, di una rata del canone di affitto o delle quote per gli oneri accessori ... produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.”

La resistente eccepisce l'inoperatività della clausola, assumendo la abituale tolleranza da parte della proprietà – per tutto il decorso del rapporto contrattuale – nel ricevere tardivamente il pagamento dei canoni.

Va però considerato che la tolleranza della parte creditrice, che si può estrinsecare tanto in un comportamento negativo, quanto in uno positivo (accettazione di un pagamento parziale o tardivo), non determina l'eliminazione della clausola per modificazione della disciplina contrattuale, né è sufficiente ad integrare una tacita rinuncia ad avvalersene, ove la parte creditrice contestualmente o successivamente all'atto di tolleranza manifesti l'intenzione di avvalersi della clausola in caso di ulteriore protrazione dell'inadempimento; e infatti il ricorrente deduce di avere richiamato la conduttrice all'esatto adempimento della sua obbligazione, producendo copia di due lettere, indirizzate alla resistente rispettivamente in data 15 e 24 marzo 2005, con la prima delle quali, col comunicare che “domani verrà



inderogabilmente messo all'incasso l'assegno da Lei consegnatoci relativamente al saldo della locazione del primo trimestre 2005" avverte che "come più volte manifestatoLe, non sono più tollerati ritardi nei pagamenti", avvertimento ribadito con la seconda, nella quale la resistente è preavvisata "che la proprietà non intende più tollerare alcun ritardo, di conseguenza, il giorno successivo alla scadenza prevista per il pagamento la pratica verrà trasmessa al legale, senza altro avviso, per i provvedimenti di sua competenza".

La resistente, facendo comunque osservare che il documento relativo alla prima lettera, inoltrata a mezzo telefax, è una lettera priva della sottoscrizione e affermando che il secondo, pure privo di sottoscrizione, non è stato mai ricevuto, contesta comunque l'idoneità della prima comunicazione a rendere operante la clausola risolutiva espressa.

L'eccezione non può essere condivisa.

Premesso che il documento prodotto sub 2 è la copia A4 del rapporto di trasmissione a mezzo fax della lettera e del suo testo, monca nella parte inferiore della lettera, per cui non vi compare la firma di chi l'abbia inoltrata, va subito rilevato che la sua provenienza, non essendo contestati la ricezione e l'identità del testo della copia con quello del fax ricevuto, è peraltro comprovata (a prescindere dalla ammissibilità dell'altra copia prodotta all'udienza del 25.01.2006) dalla intestazione della lettera, essendo comunque escluso che la copia di una propria lettera inoltrata ad altri debba anche contenere la sottoscrizione dell'autore.

Va poi osservato che il tenore del testo è inequivocabilmente da interpretarsi quale manifestazione di volontà diretta a richiamare il debitore all'esatto



adempimento, essendo la volontà di non tollerare più ritardi chiaramente riferita al primo adempimento successivo a quello in relazione al quale si comunicava che l'assegno in possesso della locatrice sarebbe stato posto all'incasso il giorno seguente.

Sulla operatività della clausola risolutiva

Accertata dunque l'idoneità dell'esercizio da parte della locatrice della clausola risolutiva espressa a determinare la risoluzione del contratto, va verificato se essa abbia operato in concreto.

La resistente al riguardo deduce la non operatività della clausola, per intempestività della stessa, sotto due profili.

Sotto un primo, la resistente, sostenendo che il pagamento della rata scaduta il 01.04.2005 è avvenuto l'8.04.2005, assume che in realtà non v'è stato il mancato pagamento della rata di canone oltre il termine stabilito. Ritiene infatti la resistente che detto termine non sia quello di scadenza della rata, bensì sia quello di venti giorni di cui all'art. 5 L. 392 del 1978, avendo i contraenti fatto riferimento nel punto 5 del contratto, per l'operatività della clausola, al mancato pagamento "entro i termini e le modalità di legge".

L'assunto è infondato.

A prescindere dall'assenza di ogni riferimento al citato art. 5 - cosicché, secondo il tenore letterale del punto 5 del contratto, l'espressione "entro i termini e le modalità di legge" appare piuttosto richiamare la puntualità nell'adempimento in relazione alle scadenze di cui al contratto - deve infatti osservarsi che la predetta disposizione (nella quale il pagamento decorsi 20 giorni dalla scadenza stabilita, per il particolare meccanismo da essa



previsto, sospende l'efficacia della clausola risolutiva espressa), per consolidata giurisprudenza è da intendersi prevista per i soli usi abitativi ed è applicabile esclusivamente a questi, in quanto si ricollega alle peculiari regole che operano per questo tipo di locazioni.

Sotto un secondo profilo, la resistente assume che il pagamento è comunque avvenuto prima che fosse operativa la clausola risolutiva espressa, in quanto la dichiarazione di volersi avvalere di questa risulta essere pervenuta il 08.04.2005 e cioè il giorno stesso del pagamento, avvenuto a mezzo bonifico bancario.

Questo assunto è invece fondato.

Infatti, contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, che sostiene che il pagamento è stato effettuato dalla conduttrice in data 12.04.2005, anche dallo stesso documento 7 del ricorrente risulta che il pagamento abbia avuto luogo in realtà proprio l'8.04.2005 (nella quint'ultima riga del doc. 7 si legge infatti : " AFFITTO 01 04 05 - 30 06 05 ACCONTO SPESE DATA ORDINE 8/04/2005" e cinque righe prima è indicata come valuta lo stesso 08/04/2005), com'è del resto confermato dalla copia del bonifico prodotta dalla resistente (doc 66), portante come data dell'ordine quella dell'8/04/2005.

Conclusivamente, poiché la dichiarazione di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa non può, in nessun caso, avere effetto se la controparte ha già adempiuto alle proprie obbligazioni contrattuali, anche se ciò è avvenuto oltre i termini previsti nel contratto per l'adempimento, la domanda dei ricorrenti deve essere respinta.

Considerata comunque la condotta di non puntuale adempimento delle



proprie obbligazioni da parte della resistente, si ravvisano giusti motivi per compensare integralmente fra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così provvede.

Rigetta le domande dei ricorrenti;

compensa integralmente fra le parti le spese di causa.

Sentenza esecutiva

Così deciso in data 27/06/2006 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Mario ZEVOLO

DEPOSITATO in CANCELLERIA

Milano, 27 GIU. 2006



IL CANCELLIERE