

N. 25926/06 R.G.

SENT. N° 11729/07
REP. N° 9497/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[redacted] rappresentato da [redacted] con l'Avv. Adriano Alimento che lo
rappresenta e difende
elettivamente domiciliato in Milano Piazza Grandi 24 presso lo studio del predetto difensore

RICORRENTE

E

[redacted] nonché [redacted]
[redacted] quale esercente la patria potestà sui minori [redacted]
[redacted] nella qualità di eredi di [redacted] con l'Avv. Maura Sianesi e l'Avv.
Caterina Antola che li rappresentano e difendono
elettivamente domiciliati in Milano via Compagnoni 13 presso lo studio dei predetti difensori

RICORRENTI

CONTRO

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore con l'Avv. Roberto Tardi che la
rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in Milano, via Anfossi 19 presso lo studio del predetto difensore;

RESISTENTE

CONTRO

[redacted] con l'Avv. Alfredo Rizzo che li rappresenta e
difende
elettivamente domiciliati in Milano, via C.G. Merlo 3 presso lo studio del predetto difensore;

INTERVENUTI

Il procuratore di [redacted] chiede e conclude:

vedi foglio che segue sub A;

i procuratori di [redacted] nonché degli eredi di [redacted] chiedono e concludono:

vedi foglio che segue sub B;

il procuratore della [redacted] chiede e conclude:

vedi foglio che segue sub C;

Il procuratore di [redacted] chiede e conclude:

vedi foglio che segue sub D;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di data 23.3.06 [redacted] e [redacted] intimavano a [redacted] la licenza per finita locazione relativamente al contratto di data 15.10.1988 avente ad oggetto l'immobile sito in Milano via Vigevano 13 a far data 14.10.2006.

Si costituivano in giudizio [redacted] e [redacted] in qualità di componenti la comunione ereditaria e di soci della [redacted] rilevando che la disdetta e la decisione di agire in giudizio erano state adottate senza previa convocazione di apposita assemblea; aggiungevano che il contratto oggetto della domanda giudiziale è solo uno dei vari stipulati nel corso degli anni e che in ogni caso non si era verificata la condizione di procedibilità consistente nel pagamento dell'indennità di avviamento. Concludevano chiedendo dichiararsi l'assenza di una valida disdetta, la carenza di legittimazione ad agire di [redacted] per conto della comunione ereditaria, la carenza di legittimazione processuale di [redacted] e il rigetto delle domande degli intimanti.

Si costituiva in giudizio [redacted] rilevando il conflitto di interessi in capo al suo amministratore unico [redacted] chiedendo la nomina di un curatore speciale ex art. 78 c.p.c.. A seguito dell'udienza del 27.4.2006 il giudice, con provvedimento riservato del 26.5.2006 trasmetteva gli atti al Presidente del Tribunale per le sue valutazioni in ordine alla nomina di un curatore speciale. Essendo nelle more avvenuta la nomina del nuovo amministratore della predetta società nella persona di [redacted] con il conseguente venir meno delle ragioni di conflitto, il Presidente del Tribunale disponeva la restituzione degli atti al giudice precedente che, con provvedimento del 19.7.2006, ordinava il mutamento del rito concedendo alle parti termini per il deposito di documenti e memorie integrative, ritualmente presentate dalle parti.

All'udienza del 13.2.2007 il giudice rigettava l'istanza di estromissione di [redacted] presentata dai resistenti e successivamente oggetto di rinuncia da parte della sola [redacted]. Veniva successivamente depositata in data 13.9.2007 istanza di differimento dell'udienza successiva, istanza accolta dal giudice nel contraddittorio delle parti presentatesi il 25.9.07.

In data 29.10.2007 veniva comunicato il decesso di [redacted] con la conseguente costituzione in giudizio degli eredi. Le parti procedevano alla discussione, all'esito della quale il giudice dava lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si rileva la regolarità della costituzione in giudizio di [redacted] atteso che:

[redacted] ha documentalmente e compiutamente dimostrato la sua identità personale, producendo il certificato di nascita con le predette generalità e il relativo estratto, con l'attestazione del matrimonio

contratto con [REDACTED], l'attestazione del Comune di Milano in merito alla circostanza che la predetta è stata autorizzata al mutamento del nome da [REDACTED] a [REDACTED], nonché la carta d'identità e la patente di guida con le generalità già riportate;

- i motivi per cui [REDACTED] ha sottoscritto personalmente la disdetta, a differenza di quanto deciso per l'intimazione di licenza per finita locazione non hanno alcun rilievo in questo giudizio;

- la procura del 15.9.2000 ha un oggetto molto ampio, in modo tale da consentire alla procuratrice di amministrare e disporre di tutti i beni di [REDACTED], con l'espressa previsione, nell'ambito di una elencazione comunque non esaustiva, della possibilità di stipulare e risolvere locazioni e di rappresentare il mandante davanti a qualsiasi autorità giurisdizionale, anche nominando avvocati e presenziando in causa; essa pertanto copre ogni attività svolta dalla predetta rilevante nell'ambito del presente procedimento.

Deve essere inoltre dichiarata la legittimità dell'intervento di [REDACTED] e [REDACTED] essendo lo stesso consentito dalla giurisprudenza e dalla dottrina anche nella fase sommaria introduttiva del presente giudizio.

Sono inoltre documentalmente dimostrati:

- la stipula in data 15.10.1988 del contratto di locazione tra [REDACTED] ed [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile in Milano via Vigevano 13; si osserva in proposito che il successivo accordo del 1990 costituisce, per espressa pattuizione delle parti, una mera integrazione del contratto stipulato il 15.10.1988, con la conferma della prima scadenza al 15.10.1997 e con la conseguente sua irrilevanza ai fini della determinazione della data di cessazione dell'efficacia del rapporto contrattuale;
- l'emissione della sentenza del Tribunale di Milano n. 9309 del 22.6.99 che ha dichiarato lo scioglimento della comunione ereditaria tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] senza peraltro che sia avvenuta la ripartizione dei lotti;
- l'adozione della disdetta di data 1.3.2005 a firma di [REDACTED] quali soggetti costituenti la maggioranza della comunione proprietaria dello stabile.

In ordine alla validità di quest'ultima si osserva che:

- la giurisprudenza si è più volte espressa, stabilendo che il principio della concorrenza di pari poteri gestori in tutti i comproprietari, con la conseguenza che ciascuno di essi è legittimato a dare disdetta del contratto (Cass. 19.90.2001 n. 11806); è stata anche esclusa la sussistenza del litisconsorzio necessario;
- nel caso di specie, in presenza di una comunione comunque operante – anche alla luce della condizione processuale sopra evidenziata – la disdetta risulta validamente adottata da tre comproprietari, con conseguente maggioranza delle quote e rispetto del principio di cui all'art. 1105 comma 2 c.c.;
- tale maggioranza rende irrilevante il dissenso degli altri comproprietari;

- non risulta che sia stata convocata un'assemblea per la decisione in ordine all'adozione della disdetta; peraltro, pur essendo stata data comunicazione della stessa, gli altri comproprietari non hanno impugnato la decisione nei termini di cui all'art. 1109 c.c.;
- è anzi significativo che nel corso dell'assemblea del 29.4.2005, di poco successiva all'adozione e trasmissione della disdetta, non siano state formalizzate da alcuno dei partecipanti esplicite manifestazioni di volontà in senso opposto ad essa;
- la disdetta è stata comunicata alla [REDACTED] della quale amministratore unico come da visura camerale agli atti risultava essere [REDACTED] quindi a soggetto giuridico diverso da quest'ultima; in ogni caso si deve prendere atto dell'avvenuta nomina del nuovo amministratore nella persona di [REDACTED] con nuova costituzione in giudizio;
- la [REDACTED], in occasione della costituzione in giudizio nella fase sommaria del procedimento, si è limitata a formalizzare la propria opposizione senza addurre alcun argomento nel merito, ma esprimendosi solo con riferimento alla sussistenza del conflitto di interessi;
- dalle considerazioni che precedono deriva la validità della disdetta e la sua conseguente efficacia.

Si rileva inoltre che l'intimazione di licenza per finita locazione è stata adottata da tre dei comproprietari, in quanto tali; non hanno rilevanza quindi le considerazioni in ordine all'estensione dei poteri dell'amministratore della comunione, assorbite dalla precedente constatazione. La Corte di Cassazione, sia con la sentenza sopra richiamata n. 11806/01, sia in altre occasioni (ad esempio Cass. 13.7.1999 n. 7416) ha affermato la possibilità per ciascuno dei comproprietari di agire autonomamente in giudizio per il rilascio dell'immobile, presumendosi il consenso degli altri comproprietari o della maggioranza degli aderenti alla comunione. Tale principio trova a maggior ragione fondamento nel caso in cui la disdetta, per le ragioni già enunciate, debba ritenersi validamente emessa.

Nessuna rilevanza hanno in questa sede le considerazioni circa l'opportunità o meno della cessazione del rapporto locativo, evidentemente estranee all'ambito del presente giudizio. Non possono infine essere accolte le domande in tema di indennità di avviamento, che attengono esclusivamente alla eventuale fase esecutiva e che sono del tutto estranee al presente procedimento.

La determinazione della data del rilascio deve tenere conto da un lato dell'attività svolta nell'immobile come rappresentata negli atti processuali, dall'altro dalla risalenza nel tempo della disdetta e della scadenza contrattuale.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, comprensive sia della fase sommaria sia di quella seguente il mutamento del rito.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Dichiaro la cessazione del contratto di locazione originariamente stipulato in data 15.10.1988 tra [redacted] ed [redacted] avente ad oggetto l'immobile in Milano via Vigevano 13 a far data dal 14.10.2006 con esclusione dei locali negozi a piano terra fronte strada.
- 2) Condanna [redacted] al rilascio dell'immobile libero da persone e cose.
- 3) Fissa per l'esecuzione la data del 1.2.2008.
- 4) Rigetta ogni altra domanda.
- 5) Condanna [redacted] al pagamento delle spese processuali in favore dei ricorrenti che liquida complessivamente per [redacted] in Euro 1000,00 per diritti, Euro 2500,00 per onorari, per [redacted] ed eredi di [redacted] in Euro 1000,00 per diritti, Euro 2500,00 per onorari oltre per tutti al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 29.10.2007.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 5 NOV. 2007
IL CANCELLIERE
CANCELLIERE CI
Caterina Dallara

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 6 NOV 2007

