

SENTENZA N.
N. 21840/2009 R.G.

Sez. III n. 3007/11
Rep. n. 2387/11

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE
GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), nella sua qualità di curatore della proprietaria **[REDACTED]** (**[REDACTED]**), rappresentato e difeso dall'avv. **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in Milano, via **[REDACTED]**, come da procura in calce all'atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida

ATTORE INTIMANTE

CONTRO

[REDACTED] di **[REDACTED]** (P.IVA **[REDACTED]**), in persona del legale rappresentante **[REDACTED]**, rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via **[REDACTED]**, come da procura in calce alla copia notificata dell'atto di intimazione di sfratto per morosità

CONVENUTA INTIMATA

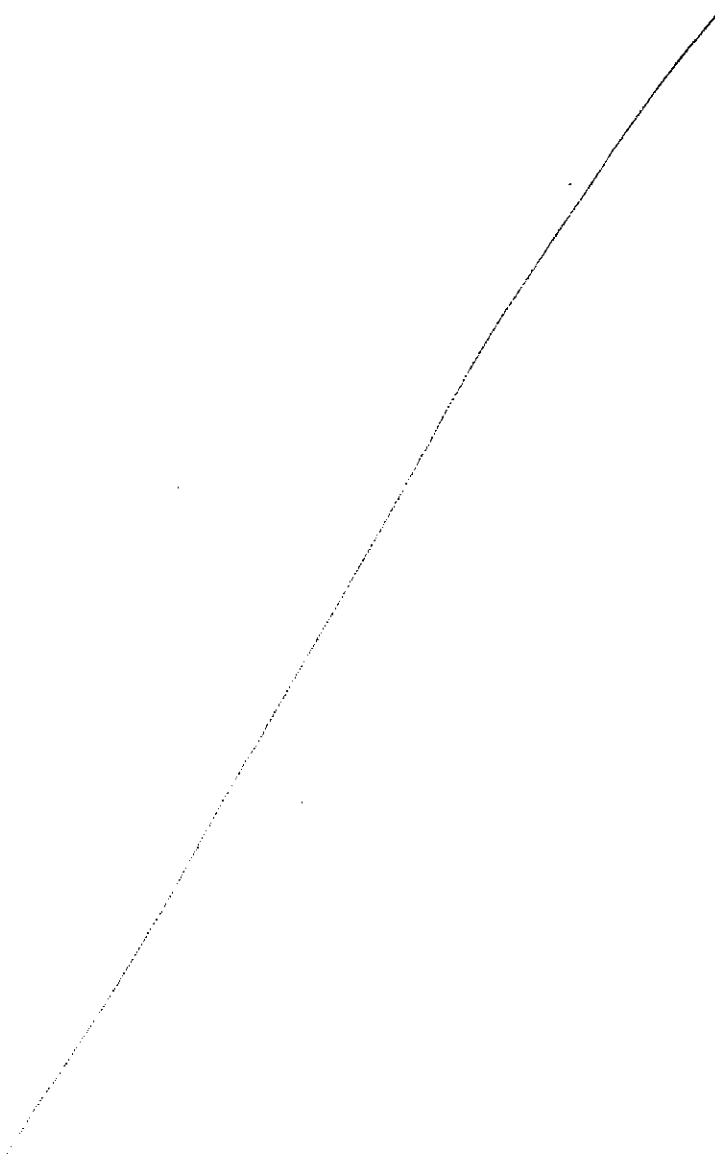
con l'intervento di

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), assistita dal curatore **[REDACTED]**, rappresentata e difesa, anche disgiuntamente, dagli avv.ti **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, elettivamente domiciliata presso lo studio degli stessi in Milano, via

[REDACTED], come da procura a margine della memoria integrativa ed atto di intervento del 18/9/2009

INTERVENUTA

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line and a vertical stroke.A large, thin, black diagonal line drawn across the page, extending from the bottom left towards the top right.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto notificato in data 2 febbraio 2009 [REDACTED], nella sua qualità di curatore della proprietaria [REDACTED], intimava nei confronti della Carrozzeria [REDACTED] sfratto per morosità con riferimento all'immobile sito in Milano, [REDACTED], costituito da un capannone ad uso officina di carrozzeria, oggetto del contratto di locazione stipulato in data 1/12/1997, allegando il mancato pagamento dei canoni successivi al mese di settembre 2008, per l'importo complessivo di Euro 6.200,34, oltre interessi legali dalle scadenze al saldo.

Con la notifica di tale atto l'intimante comunicava altresì alla società conduttrice la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dal punto 16) del contratto di locazione.

Instava, quindi, per la convalida dello sfratto e per l'emissione di decreto ingiuntivo di pagamento del suddetto importo di Euro 6.200,34.

All'udienza in data 11 marzo 2009, il procuratore dell'intimata, costituitasi in giudizio, affermava che l'importo richiesto con l'atto di intimazione era stato integralmente pagato e si dichiarava disposto al pagamento dei canoni scaduti successivamente; il procuratore dell'intimante affermava la persistenza della morosità e, a fronte dell'opposizione alla convalida proposta dall'intimata, chiedeva l'emissione di ordinanza di rilascio.

Il procuratore dell'intimante affermava, quindi, di non contestare la spettanza all'intimante del residuo importo di Euro 1.700,34.

Il giudice, considerato che

- rispetto alla morosità indicata nell'atto di intimazione di sfratto, pari ad Euro 6.200,34, oltre interessi, l'intimata aveva effettuato il pagamento dell'importo complessivo di Euro 4.500,00 -salvo verifica del buon fine degli ordini di bonifico prodotti- in epoca successiva alla notifica dell'atto di intimazione di sfratto (avvenuta il 2/2/2009), corrispondendo Euro 2.000,00 in data 27/2/2009 ed Euro 2.500,00 in data 10/3/2009,

- all'udienza in data 11 marzo 2009 il procuratore della [REDACTED] aveva dichiarato di "non contestare l'ulteriore importo di Euro 1.700,34 rispetto a quanto richiesto con l'intimazione di sfratto", smentendo quindi l'affermazione contenuta nella comparsa di costituzione e risposta, secondo cui l'intimata aveva già versato somme superiori a quelle richieste da controparte,

- a fronte del palese inadempimento dell'intimata, la proposta opposizione alla convalida di sfratto non risultava fondata su prova scritta e che non sussistevano gravi motivi ostativi, ai sensi dell'art. 665 CPC,

ordinava all'intimata il rilascio dell'immobile libero da persone e cose, fissando per l'esecuzione il giorno 5 maggio 2009.

Veniva, quindi, disposto il mutamento del rito da sommario in ordinario locatizio, con assegnazione dei termini per il deposito di memorie integrative,

Con ricorso ex art. 700 CPC volto ad ottenere la revoca dell'ordinanza di rilascio e con la memoria depositata ai sensi dell'art. 426 CPC la [REDACTED] eccepiva la "carenza di legittimazione attiva" di [REDACTED], quale curatore di [REDACTED], non avendo il medesimo la rappresentanza legale dell'inabilitata.

L'attore intimante contestava la fondatezza di tale eccezione (v. memoria in risposta al ricorso d'urgenza) e in data 18 settembre 2009 [REDACTED], assistita dal curatore [REDACTED], depositava "memoria integrativa e atto di intervento e ratifica", anche ai sensi dell'art. 182 CPC; con tale atto la [REDACTED] dichiarava di ratificare e fare propri tutti gli atti compiuti dal curatore [REDACTED], nonché ogni attività inerente al rapporto locatizio. Nel merito concludeva chiedendo la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione *de quo* "per fatto e colpa" del conduttore, con condanna del medesimo al rilascio dell'immobile.

La fondatezza di tale domanda di merito veniva contestata dalla convenuta intimata, la quale ha affermava che all'udienza di convalida la morosità risultava integralmente sanata e che vi erano stati soltanto dei ritardi nei pagamenti, non tali da giustificare la risoluzione del contratto.

Così esposta la materia del contendere, va anzitutto affrontata la questione relativa all'eccepita "carenza di legittimazione attiva" di [REDACTED], in qualità di curatore di [REDACTED], in relazione alla proposta domanda.

Al riguardo va anzitutto rilevato che nel contratto di locazione per cui è causa (doc. 2 intimante) è indicata quale contraente locatrice la sig.ra [REDACTED], "anche per il tramite del di lei curatore [REDACTED]", e quale conduttrice la Carrozzeria [REDACTED] (doc. 2 intimante).

Dall'esame del documento contrattuale si evince che, per parte locatrice, il contratto è stato sottoscritto per ("x") [REDACTED] da [REDACTED], il quale ha distintamente sottoscritto anche nella espressa qualità di curatore (v. al riguardo decreto di nomina del giudice tutelare in data 16/10/1992, doc. 1 intimante).

Nella fattispecie il [REDACTED] ha, quindi, agito quale *falsus procurator* della [REDACTED], della quale non aveva la rappresentanza legale, né volontaria.

Peraltro tale contratto, vincolante *ab origine* per parte conduttrice, essendo l'inefficacia eccepibile solo dallo pseudo rappresentato, è stato ratificato dalla [REDACTED] con effetti retroattivi (Cass. n. 27399 del 28/12/2009) se non altro con la dichiarazione contenuta nell'atto di intervento depositato nell'ambito del presente giudizio, ove viene espressamente ratificata ogni attività inerente al rapporto locatizio (si consideri al riguardo che la ratifica può essere anche implicita, Cass. 06/408, Cass. 01/14944).

Orbene, a norma del combinato disposto degli artt. 394 e 424 cod. civ. l'inabilitato può stare in giudizio come attore e come convenuto con l'assistenza del curatore; quest'ultimo ha funzioni di assistenza e di supporto, non di rappresentanza dell'inabilitato, al quale spettano le manifestazioni di volontà processuale.

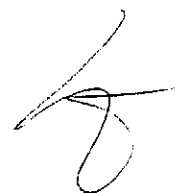
Il [REDACTED], che ha agito in giudizio non in proprio, ma nella espressa qualità di curatore della di [REDACTED], proprietaria dell'immobile, difettava della rappresentanza processuale di quest'ultima ed anche in questo caso ha operato quale *falsus procurator*: peraltro, è stata realizzata, con le modalità predette, la ratifica da

parte del soggetto titolare della capacità processuale, cioè da parte di ██████████, costituitasi in giudizio con l'assistenza del curatore.

Quindi il difetto di rappresentanza processuale è stato sanato con efficacia retroattiva, senza il limite di preclusioni derivante decadenze processuali (Cass. 94/4255, Cass. 01/12494, Cass. S.U. n. 9217 del 19/4/2010; si veda al riguardo, per le analogie con la presente fattispecie, la pur risalente Cass. n. 3301 del 2075/1981, secondo cui *“il difetto di capacità processuale è sanato, con effetto retroattivo, esteso anche ai precorsi gradi o fasi del giudizio, mediante la costituzione in causa del soggetto legittimato, il quale manifesti, con il suo comportamento, la volontà di ratificare la condotta difensiva anteriore a tale costituzione. Pertanto, in ipotesi di costituzione in giudizio di un minore emancipato per mezzo di persona non abilitata a rappresentarlo, si verifica sanatoria con la regolare costituzione dell'emancipato, e tale sanatoria ove verificatasi con l'introduzione del giudizio di convalida, estende i suoi effetti anche all'anteriore fase processuale conclusasi con la concessione del sequestro*”).

Passando all'esame del merito della causa, va rilevato che la domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore del contratto di locazione *de quo* è fondata e meritevole di accoglimento.

Infatti, all'epoca della notifica dell'atto di intimazione di sfratto per morosità (2/2/2009) la Carrozzeria ██████████ aveva accumulato un debito per canoni insoluti pari ad Euro 6.200,34 oltre interessi legali dalle scadenze: a riprova della sussistenza della morosità al momento all'atto dell'intimazione si consideri che l'intimata ha effettuato, dopo la notifica, e precisamente in data 27/2/2009 e in data 10/3/2009, due bonifici a favore dell'intimante per l'importo complessivo di Euro 4.500,00, a copertura del debito pregresso, residuando insoluto, con riferimento alla morosità dedotta nell'atto di intimazione (v. conteggio prodotto, doc. 3 intimante), l'importo di Euro 1.700,34, come lo stesso procuratore della Carrozzeria ██████████ ha riconosciuto all'udienza dell'11 marzo 2009.



Trattandosi di reiterata violazione della principale obbligazione gravante sul conduttore, rappresentata dal pagamento dei canoni di locazione, e quindi di inadempimento che certamente non può dirsi di scarsa importanza avuto riguardo all'interesse del creditore, va pronunciata la risoluzione del contratto per inadempimento della Carrozzeria [REDACTED] come richiesto in via principale da parte attrice.

L'ordinanza di rilascio pronunciata in data 23 – 25 marzo 2009 deve essere, quindi, confermata, con conseguente reiezione del ricorso d'urgenza ex art. 700 CPC, con il quale era stata chiesta la revoca di tale provvedimento.

Atteso l'esito della lite e considerata in particolare la peculiarità della trattata questione relativa alla costituzione in giudizio di parte attrice intimante, si ravvisano i presupposti per dichiarare integralmente compensate tra le parti le spese processuali.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- respinge l'eccezione di carenza di legittimazione attiva formulata da parte convenuta intimata;
- dichiara risolto per inadempimento della conduttrice [REDACTED] [REDACTED] snc il contratto di locazione commerciale stipulato in data 17 novembre 1997 avente ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED], [REDACTED], costituito da capannone ad uso officina di carrozzeria;
- conferma l'ordinanza di rilascio ex art. 665 CPC emessa in data 23 – 25 marzo 2009;
- compensa integralmente tra le parti le spese processuali;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 2 febbraio 2011.

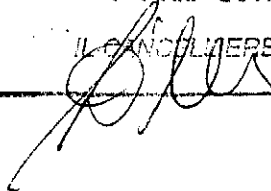


Il giudice

dott.ssa Daniela Troiani

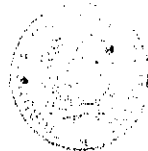


TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
- 4 MAR. 2011
IL CANCELLIERE



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' DIVULGATA IN DATA 4 MAR 2011
MILANO

UFFICIO
UFFICIO



IL CANCELLIERE

