



SENT. N° 1580/11  
REP. N° 1246/11

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARIA CATERINA CHIULLI  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 8331/2009 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio degli avv.  
[REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED]) VIA  
[REDACTED] MILANO ; , con elezione di domicilio in VIA  
[REDACTED] MILANO presso avv. [REDACTED];

ATTORE

contro:

[REDACTED], (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio degli avv. [REDACTED] e , con  
elezione di domicilio in VIA [REDACTED] MILANO , presso e nello studio dell'avv.  
[REDACTED];

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come verbale d'udienza precisazione delle conclusioni.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Rilevato che la signora [redacted], nella sua qualità di proprietaria esclusiva dell'immobile sito in Milano, viale [redacted] [redacted], piano terzo, meglio identificato in atti, chiedeva che il Tribunale accertasse e dichiarasse che l'immobile in oggetto era occupato senza titolo da parte di [redacted] e per l'effetto condannasse il conduttore al rilascio dello stesso, con fissazione della data dell'esecuzione;

che si costituiva soltanto la [redacted], mentre la conduttrice [redacted] rimaneva contumace;

parte resistente costituita chiedeva in via preliminare la riunione del presente giudizio ad altro pendente davanti a diversa sezione, avente ad oggetto una divisione ereditaria, nella quale parte sarebbe anche l'attuale ricorrente;

che il precedente giudice rigettava l'istanza di riunione e fissava l'udienza di discussione e precisazione delle conclusioni;

la domanda è infondata e non può trovare accoglimento;

si deve preliminarmente rilevare che il contratto di locazione agli atti è stato stipulato tra la [redacted] [redacted], nella persona della signora [redacted] [redacted], e la [redacted] [redacted], nella persona della suo presidente [redacted];

che in data 17 febbraio 2007 la signora [redacted] decedeva e si apriva la successione sui suoi beni, rispetto ai quali in data 4 marzo

2008 i suoi tre figli sottoscrivano un atto di divisione, nel quale l'appartamento in oggetto veniva assegnato in proprietà esclusiva alla ricorrente, [REDACTED];

con il presente procedimento la parte ricorrente pretende che venga dichiarata l'invalidità del contratto di locazione stipulato tra la [REDACTED] e [REDACTED], contratto di locazione intervenuto nel 2005;

come è noto la morte del locatore comporta solo una modificazione dal lato soggettivo del rapporto di locazione, nel senso che al posto del de cuius subentrano i suoi eredi ed il conduttore è tenuto a versare il corrispettivo e ad adempiere all'obbligazione relativa al pagamento del canone nelle mani degli eredi divenuti titolari del diritto di proprietà;

non si verifica, come vorrebbe la parte ricorrente, alcun caso di caducazione o invalidità del contratto, che rimane assoggettato alle stesse pattuizioni negoziali originariamente convenute con il precedente locatore defunto;

altresì non rilevante risulta la dichiarazione resa dal [REDACTED] [REDACTED], il quale avrebbe promesso davanti al notaio, in sede di atto di divisione, di far acquistare all'attuale ricorrente il pieno possesso e quindi la detenzione dell'immobile per cui è causa, entro e non oltre il 31 agosto 2008;

dallo stesso testo della pattuizione di cui si parla e dal fatto che il notaio abbia fatto riferimento alla disciplina di cui all'articolo 1381 cc, appare evidente che il promittente si sia impegnato in proprio e non nella sua qualità di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];

com'è noto la promessa del fatto del terzo, nel caso che occupa la parte conduttrice, impegna unicamente il promittente, nello specifico il [REDACTED], e si concreta nell'impegno di quest'ultimo il quale si obbliga a compiere tutto quanto in suo potere per indurre il terzo a compiere il fatto promesso ovvero ad assumere la obbligazione, ma in capo allo stesso non sorge alcun vincolo, impegnando il negozio semplicemente le parti promittente e promissaria;

in caso di rifiuto del terzo il promissario potrà ottenere una condanna pagamento di un indennizzo nei confronti del promittente ma mai una pronuncia di adempimento specifico o di condanna nei confronti del terzo;

pare evidente che nel caso di specie il contratto di locazione a suo tempo sottoscritto dalla signora [REDACTED] nella sua qualità di [REDACTED] [REDACTED] è tuttora pienamente in vigore e che la successione ereditaria, come sopra si è detto, ha determinato soltanto una modificazione dal lato soggettivo del rapporto negoziale, senza toccare in alcun modo gli altri elementi costitutivi del contratto, in particolare quello relativo alla sua durata;

la detenzione dell'immobile, quindi da parte della [REDACTED] [REDACTED], trova il proprio titolo, pienamente valido, nel contratto di locazione di cui sopra si è detto, tuttora in vigore;

che l'impegno assunto dal [REDACTED] vincola solo lo stesso in proprio, quale promittente del fatto del terzo, e non il conduttore [REDACTED] [REDACTED];

che pertanto la domanda di accertamento dell'invalidità o inefficacia del contratto di locazione e conseguente declaratoria di

W

occupazione senza titolo dell'immobile da parte della [redacted]  
[redacted], non può trovare accoglimento;

che la condanna alle spese segue la soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nel contraddittorio fra le parti, ogni contraria istanza, domanda, eccezione disattesa, così decide:

Rigetta la domanda attrice.

Condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese di lite sostenute da parte resistente, che si liquidano in € 700 per diritti, € 1500 per onorari, oltre a € 160 per spese, spese generali, Iva, Cpa .

Milano, il 3/2/2011

Il Giudice

Maria Caterina Chiulli

*Maria Caterina Chiulli*



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE & USO  
UFFICIALE  
Milano, il 5 FEB. 2011



IL CANCELLIERE