



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 54289/2015 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ e dell'avv. ██████████ ██████████ ██████████, con elezione di domicilio in VIA
██████████, ██████████ MILANO presso l'avvocato suddetto **RICORRENTE**

contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ e
dell'avv. ██████████, PIAZZA ██████████ ██████████, ██████████ ROMA; con elezione di
domicilio in presso lo studio dell'avvocato suddetto **RESISTENTE**

OGGETTO: *finita locazione*

CONCLUSIONI: *come in atti.*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

Intimato lo sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida, compariva la resistente che si opponeva allo stesso. Il Giudice adito, rilevato che l'opposizione non era sostenuta da prova scritta e,



comunque, adeguata a sostenere i motivi di opposizione, emetteva l'ordinanza provvisoria di rilascio, fissando il termine per l'esecuzione; disponeva, altresì, il mutamento del rito, fissando per gli adempimenti di cui all'art. 420 c.p.c. l'udienza del 27/05/2015.

Depositate le memorie e, all'esito, assegnato termine per lo svolgimento della mediazione obbligatoria; svolta infruttuosamente la stessa; nelle more assegnato il presente giudizio al Giudice dr. Pisani, con provvedimento del Presidente della XIII sezione civile del Tribunale dell'8/02/2016, a seguito del trasferimento ad altra sezione del giudice in precedenza assegnatario; all'esito la causa veniva rinviata per la discussione. Oggi, all'esito della discussione, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo e deposito contestuale della presente sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Preliminarmente, nel rito, va dichiarata la inammissibilità della produzione documentale di parte resistente avvenuta in data 7/06/2017 siccome tardiva, non risultando in atti elementi volti a giustificare una eventuale rimessione in termini, così da far ritenere che la parte sia incorsa in tale decadenza per causa ad essa non imputabile. Conseguentemente, della stessa non si terrà conto ai fini della presente decisione.

2) Nel merito delle richieste di parte ricorrente, rileva questo Giudice che la stessa ha allegato e provato di aver concesso in locazione ad uso abitativo la unità immobiliare, costituita da 10,5 vani , piano terreno e piano primo, sita in via [REDACTED], Milano (censita al Catasto Urbano foglio 655, mapp. 24, sub 3) al signor [REDACTED], con contratto del 26/02/2007, regolarmente registrato e con decorrenza della locazione dal 6 febbraio 2007 e durata di 4 anni rinnovabili per altri 4 (doc.1 ricorrente).

Nelle more del rapporto locativo, il conduttore è deceduto ed allo stesso è succeduta la moglie signora [REDACTED] odierna resistente, come pacifico in atti di causa.

Parte ricorrente ha, altresì, allegato e provato che, con due raccomandate a.r. del 9/06/2014 è stata data disdetta del contratto di locazione per la scadenza del 5/02/2015 (docc. 3 e 4 attore), alle quali è seguita, poi la azione sfratto e l'odierno giudizio.

La domanda di declaratoria di cessazione del contratto per la scadenza indicata nell'atto introduttivo è fondata e va accolta e vanno invece disattese le eccezioni formulate da parte resistente in ordine alla validità e tempestività delle disdette sopra richiamate per mancanza dei poteri di rappresentanza del consigliere di amministrazione superstite dopo l'intervenuto decesso dell'amministratore della società



ricorrente, provato e pacifico in atti.

Tale ultima eccezione inerente i poteri di rappresentanza del consigliere di amministrazione, seppure formulata solo nella memoria ex art.426 c.p.c. del resistente, è ammissibile in giudizio siccome, come è noto, nel procedimento per convalida di sfratto, l'opposizione dell'intimato ai sensi dell'articolo 665 cod. proc. civ. determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento con rito ordinario, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa per il locatore la possibilità di porre a fondamento della domanda una "causa petendi" diversa da quella originariamente formulata e per il conduttore la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale (Cass. civ. Sez. III, 29/09/2006, n. 21242; Cass. civ. Sez. III, 29/09/2006, n. 21242). Con conseguente rigetto della eccezione di tardività formulata sul punto da parte ricorrente.

Nel merito delle suddette eccezioni della resistente, vengono in rilievo le circostanze che, con delibera assembleare societaria del 7 gennaio 2015, successiva alle disdette anzidette, è stato nominato il nuovo amministratore unico della società ricorrente (doc. 2 memoria ex art. 420 resistente) e che su suo successivo mandato è stato iniziato il presente giudizio.

Come è noto, ~~il~~ recesso dal contratto di locazione ha natura tipicamente negoziale quale manifestazione dell'autonomia negoziale della parte, ed è pertanto suscettibile di ratifica, - disciplinata dall'art. 1399 cod. civ. ed applicabile anche agli atti unilaterali ex art. 1324 cod. civ. - e tale ratifica ha effetto retroattivo nei confronti del conduttore. Ne consegue che, ai fini dell'operatività della stessa, nonché ai fini della legittimazione processuale del "*falsus procurator*" - ove questi abbia altresì promosso il procedimento di sfratto per finita locazione - non rileva che detta ratifica sia intervenuta dopo la scadenza del termine utile per la comunicazione della disdetta perchè la stessa può intervenire anche dopo l'inizio del giudizio di rilascio dell'immobile locato. (Cass. civ. Sez. III, 17/02/2014, n. 3616; Cass. civ. Sez. III, 16/03/2005, n. 5695; Cass. civ. Sez. III, 08/02/2005, n. 2510).

Da tanto consegue che, nel caso in esame, le disdette sopra richiamate, seppure sottoscritte da chi all'epoca delle stesse non era ancora amministratore della società, erano ratificabili dal nuovo amministratore con la semplice sottoscrizione del mandato alle liti per il giudizio di rilascio e con effetto retroattivo ai fini della loro tempestività. Come avvenuto appunto nel caso in esame, per quanto in atti. ~~X~~

Prive di pregio ai fini della esistenza dei poteri ratificatori delle disdette in esame sono poi le eccezioni



formulate da parte resistente con riferimento alla validità della anzidetta delibera assembleare societaria, per mancanza dei quorum costitutivo e deliberativo.

Come è parimenti noto, infatti, gli artt.2377 e 2378 c.c. prevedono specifici vizi di annullabilità delle delibere assembleari societarie e la possibilità di impugnarli in giudizio con uno specifico procedimento ed entro il termine di decadenza di 90 giorni per l'esercizio della azione.

Parimenti dispone l'art.2379 c.c. per le nullità, senza previsione di alcun termine di decadenza solo per specifici vizi delle delibere, rimanendo le stesse, comunque, rilevabili d'ufficio dal giudice.

A tale proposito, va rilevato che, l'elaborazione giurisprudenziale in ordine alla distinzione tra vizi che comportano la nullità e vizi che determinano l'annullamento di tali delibere, ha evidenziato come, nell'ambito dell'autonoma disciplina dell'invalidità delle deliberazioni dell'assemblea delle società per azioni - nella quale, con inversione dei principi comuni (artt. 1418, 1441 c.c.), la regola generale è quella dell'annullabilità (art. 2377 c.c.) - la previsione della nullità risulta diretta ad impedire deviazioni dallo scopo economico-pratico del rapporto di società (Cass. civ. Sez. VI - 1 Ordinanza, 30/10/2012, n. 18671; Cass. civ. Sez. I, 27/07/2005, n. 15721) e la stessa è applicabile anche a quelle della società a responsabilità limitata, quale quella odierna ricorrente (Cass. civ. Sez. I, 10/06/2014, n. 13013).

Nel caso in esame i vizi sollevati in via di eccezione nel presente giudizio, in forza delle norme e dei principi giurisprudenziali sopra richiamati, attinendo al quorum costitutivo e deliberativo della assemblea del 7/01/2015, ove esistenti, sarebbero rilevanti ai fini dell'annullamento della delibera, mentre la stessa non risulta essere stata impugnata, né revocata o riformata.

Ne consegue che essa, allo stato, è ancora valida ed efficace e non si potrà dare luogo ad alcun accertamento incidentale in ordine alla sua validità per i motivi sollevati in atti, rimanendo lo stesso riservato al giudice della impugnativa.

Ne consegue, altresì, che il nuovo amministratore con essa nominato aveva i poteri per ratificare, le disdette sopra richiamate, con effetto retroattivo per quanto sopra rilevato e ritenuto e per conferire l'incarico per la instaurazione del presente giudizio, con conseguente piena validità degli atti sostanziali e processuali in esame e con rigetto delle eccezioni di parte resistente sul punto.

Da tanto consegue, ancora, la declaratoria della tempestività e ritualità della disdetta data per il termine contrattuale individuato dalla ricorrente, che appare correttamente determinato in quello della seconda scadenza contrattuale del 5/02/2015, per quanto sopra rilevato ed in atti in ordine alla decorrenza iniziale del contratto di locazione ed alla sua durata.



Ne consegue, infine, che il contratto del 26/02/2007 deve essere dichiarato risolto tra le parti per intervenuta scadenza alla data del 5/02/2015; nonchè la conferma dell'ordinanza di rilascio ex art.665 c.p.c. emessa in data 21/09/2015 e depositata il 23/09/2015.

Con assorbimento di ogni altra domanda e questione in giudizio.

3) - Ai sensi dell'art.91 c.p.c., le spese e competenze processuali e di mediazione seguono la soccombenza e si liquidano a favore della ricorrente ed a carico della resistente, come da dispositivo, sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, n. 140 e del valore della domanda.

Sentenza esecutiva ex lege.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, rigettata, assorbita o disattesa ogni altra domanda, eccezione o istanza, così provvede:

1) Accoglie la domanda di parte intimante-ricorrente e per l'effetto dichiara l'intervenuta cessazione, alla data del 5/02/2015, del contratto di locazione in essere con la resistente ed avente ad oggetto l'unità immobiliare, costituita da 10,5 vani, piano terreno e piano primo, sita in via [REDACTED], Milano (censita al Catasto Urbano foglio 655, mapp. 24, sub 3), come in motivazione.

2) Conferma l'ordinanza di rilascio ex art.665 c.p.c. emessa in data emessa in data 21/09/2015 e depositata il 23/09/2015, come in motivazione.

3) Condanna parte resistente al pagamento alla ricorrente, delle spese e competenze di giudizio e di mediazione, liquidate in € [REDACTED] per spese ed € [REDACTED] per compensi, oltre 15% spese generali, IVA e CPA.

Sentenza esecutiva, resa ex articolo 429 c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano 18 gennaio 2017.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

