

Sent. 3516/13

~~470/13~~
~~3892/13~~
~~4804/13~~
Piscitiello
Cocciaro



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli, Seconda sezione civile. composta dai magistrati:

dott.ssa Rosamaria Venuta	Presidente
dott.ssa Rosaria Papa	Giudice
dott.ssa Alessandra Piscitiello	Giudice rel.

ha pronunciato, mediante lettura del dispositivo all'udienza del 9 ottobre 2013, la seguente

SENTENZA

Nella causa civile in grado d'appello iscritta al n. 470/13 del ruolo generale dell'anno 2013, avente ad oggetto: appello avverso la sentenza del Tribunale di Napoli-sezione distaccata di Frattamaggiore n. 298/11 del 23.12.2011 e vertente

TRA

~~_____~~ ANNAMARIA e ~~_____~~ ANTONIO, rappresentati e difesi, unitamente e disgiuntamente, dagli avv.ti ~~_____~~ in Merello e ~~_____~~ e presso lo studio del primo elettivamente

domiciliati in Frattamaggiore, al [redacted] 83, giusta procura a margine
del ricorso in appello c. e. / p. i. 015M301218

APPELLANTI

E

[redacted] LO srl, in persona dell'amministratore e legale rappresentante
p.t., rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Capasso, presso il cui studio
elettivamente domicilia in Frattamaggiore, via Vittorio Emanuele n. 66, giusta
procura a margine della comparsa di costituzione
c. e. / p. i. 015M301218

APPELLATA



NONCHE'

[redacted] ELE, PEZZINI MARIO e CARUSO CARMELO,
rappresentati e difesi dall'avv. Michele Massimiliano Capasso, presso il cui
studio elettivamente domiciliato in Frattamaggiore, via Vittorio Emanuele n. 66,
giusta procura a margine della comparsa di costituzione.

APPELLATI

Conclusioni: come da verbale di udienza del 9.10.2013

FATTO E DIRITTO

CASO  it


1.- Con atto di citazione regolarmente notificato in data 14.8.2007, Di Lauro Antonio e Palombara intimavano alla Felli Pezzullo srl sfratto per finita locazione alla data del 31.7.2007 relativamente all'immobile sito in Frattamaggiore, alla via ~~Luca~~ 43, concesso in locazione ad uso commerciale, in virtù di contratto di durata novennale stipulato l'1.8.1989, con prima scadenza il 31.8.1998 e rinnovatosi per un ulteriore novennio sino al 31.7.2007, data per la quale avevano manifestato la propria volontà di risolvere il contratto mediante lettera di disdetta inviata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento del 17.7.2006, ricevuta dalla parte intimata il 18.7.2006.

Tanto premesso, gli attori intimavano alla Felli Pezzullo srl sfratto per finita locazione e nel contempo la citavano per la convalida, chiedendo, altresì, in caso di opposizione da parte dell'intimata, l'emissione di ordinanza non impugnabile di rilascio.

Instaurato il contraddittorio, si costituiva all'udienza del 12.10.2007 la Felli Pezzullo srl deducendo che il contratto di locazione de quo recava quali locatori-proprietari originari i sigg.ri Di Angelo Bianco, Terilli Angela, Di Lauro Antonio, Di Lauro Maddalena e Di Lauro Maria Luisa e, quale conduttore, la Felli Pezzullo snc, poi divenuta Felli Pezzullo srl; che con atto pubblico del 27.5.1993 per Notaio Gambardella, Di Lauro Maria e Di Lauro Maddalena alienavano a Raffaele e Pasquale Pezzullo, che acquistavano in comunione ed in parti uguali, la piena proprietà della quota indivisa pari ad un quarto dell'immobile oggetto di locazione; che con successivo atto pubblico del 13.10.1993 redatto dal medesimo Notaio, Terilli

it

Angela alienava a Raffaele e Pasquale Pezzullo, che acquistavano in comunione ed in parti uguali, la piena proprietà della quota indivisa pari ad un quarto del cespite in questione; che, pertanto, in base ai menzionati titoli, i germani Pezzullo erano proprietari della quota indivisa pari ad un mezzo dell'immobile oggetto di locazione; che con atto del 24.2.2005 per Notaio Serpico, Raffaele Pezzullo a sua volta vendeva a Pasquale Pezzullo la nuda proprietà ed a Raffaele Pezzullo e Pasquale Pezzullo l'usufrutto della quota di sua spettanza, pari ad un quarto dell'immobile de quo; che, dunque, la disdetta del contratto di locazione, così come la successiva intimazione di sfratto per finita locazione, poiché formulati dai soli Pasquale Pezzullo e Raffaele Pezzullo, comportavano il rigetto della domanda per carenza di legittimazione attiva degli intimanti, per aver Raffaele Pezzullo, Pasquale Pezzullo e Pasquale Pezzullo manifestato espressa volontà contraria alla disdetta del rapporto locativo, consacrata nella comparsa di intervento volontario depositata in cancelleria il 12.10.2007.

I predetti interventori, infatti, aderendo alle allegazioni della società intimata, con detto atto manifestavano, nella indicata qualità di comproprietari dell'immobile locato, volontà contraria alla disdetta del rapporto locativo e alla domanda di intimazione di sfratto per finita locazione.

Deducevano, a tal proposito, che l'immobile – un capannone industriale- all'epoca della stipula del contratto locativo versava in cattivo stato di manutenzione e che ai necessari lavori di ristrutturazione, vi provvedeva proprio la convenuta società

it

intimata, rappresentando, altresì, che la continuazione del rapporto contrattuale rappresentava un vantaggio economico per la comunione.

Con provvedimento emesso il 12.10.2007 il Giudice denegava l'emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio e disponeva la trasformazione del rito, indi la causa, dopo una serie di rinvii, veniva decisa all'udienza del 23.12.2011 ai sensi dell'art. 281 sexies cpc con la sentenza n. 298/11, con cui il Tribunale di Napoli-sezione distaccata di Frattamaggiore rigettava la domanda e condannava gli intimanti al pagamento delle spese di giudizio in favore di tutte le altre parti.

Avverso tale decisione hanno proposto appello ~~Roberto~~ e ~~Di~~ Antonio con ricorso depositato il 5.2.2013 chiedendo, in totale riforma della sentenza impugnata, l'accoglimento della domanda di intimazione di sfratto per finita locazione proposta in primo grado da essi appellanti e, per l'effetto, dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione ad uso diverso dell'immobile oggetto di causa, con fissazione della data del rilascio e condanna degli appellati al pagamento delle spese del doppio grado e alla restituzione delle somme già incamerate in virtù della sentenza appellata.

Si costituivano ~~Roberto~~, ~~Pennino~~ Mario e ~~Copertino~~ Carmela, con unica comparsa, nonché la ~~Falli~~ srl, i quali, preliminarmente, eccepivano l'inammissibilità dell'appello per il decorso del termine semestrale ex art. 327 cpc e, nel merito, svolgendo medesime argomentazioni, instavano per il rigetto del gravame, in subordine, per l'ammissione della prova già articolata in primo grado

ILLICASO.it



nella memoria difensiva del 4.4.2008 e nelle note difensive del 4.12.1009, con condanna degli appellanti al pagamento delle spese di lite .

Avendo tutte le parti processuali dato atto dello smarrimento del fascicolo d'ufficio di primo grado (come da attestazione di cancelleria prodotta in atti) non si procedeva alla sua acquisizione e la causa veniva decisa all'udienza di discussione del 9.10.2013 mediante la lettura del dispositivo di seguito trascritto.

2.- Si premette che, in difetto del fascicolo d'ufficio del primo grado (andato smarrito come da attestazione della Cancelleria del Tribunale di Napoli-sezione distaccata di Frattamaggiore dell'1.2.2013 in fascicolo appellanti doc. 3) lo svolgimento dei fatti riportato in narrativa è stato mutuato dalla sentenza di primo grado gravata, che ha analiticamente descritto l'iter processuale, conformemente riportato anche negli atti introduttivi del presente grado , così da potersi ritenere pacifico e non contestato.

Ciò posto, l'appello, seppure tempestivo, in quanto proposto entro il termine annuale (ratione temporis applicabile rispetto all'introduzione del giudizio di primo grado, avvenuta con atto di citazione notificato il 14.8.2007) è infondato e va respinto .

Con il primo motivo, gli appellanti censurano la sentenza nella parte in cui ha ritenuto essi intimanti in primo grado carenti di legittimazione attiva in presenza del dissenso manifestato dai comproprietari non intimanti con il loro intervento in giudizio . Sostengono , infatti, che il dissenso degli altri comproprietari (~~Rezzati~~)

[redacted]ele, [redacted]Mario e [redacted]Germela), per poter paralizzare l'azione di intimazione e risoluzione , andava manifestato prima della disdetta o , comunque , prima della notifica dell'intimazione, circostanza non provata dalle controparti.

L'argomento non appare condivisibile.

Pacifico che [redacted]Raffaele , [redacted]Mario e [redacted]Germela sono titolari di una quota del 50% dell'immobile di causa, punto nodale della fattispecie portata all'attenzione di questa Corte è se il dissenso alla risoluzione contrattuale da loro espresso mediante intervento nel giudizio di convalida di sfratto sia da considerarsi idoneo a paralizzare l'azione di intimazione intentata da Palmiero Annamaria e Di Giacomo Antonio, titolari dell'altro 50% della proprietà dell'immobile, ed escludere la legittimazione attiva di quest'ultimi, con superamento della presunzione di consenso ex art. 1105 c.c (come sostenuto in sentenza), ovvero, per avere tale efficacia, il dissenso doveva essere da loro espresso in via preventiva rispetto alla notifica dell'intimazione di sfratto, come sostenuto dagli appellanti .

In proposito va ricordato il costante indirizzo giurisprudenziale, di cui ha fatto corretta applicazione il giudice di prime cure, secondo cui, in materia di locazione di immobili oggetto di comunione, il principio della concorrenza, in assenza di prova contraria, di pari poteri gestori in tutti i comproprietari - dovendosi "presumere" che ognuno di essi operi con il consenso degli altri - comporta che, come la stipulazione del contratto locatizio può essere curata dal singolo condomino, così il singolo condomino, ancorché diverso da quello che ha

CASO.it



stipulato il contratto, è legittimato, nella presunzione iuris tantum di consenso degli altri, ad agire per il rilascio del bene comune (Cassazione 16 marzo 1984. n. 1814) e che, nelle vicende del rapporto locatizio, l'eventuale gruppo di locatori integra una parte unica, nel cui interno i diversi interessi restano regolati secondo i criteri che presiedono alla disciplina della comunione, con la conseguenza che ciascuno dei condomini - locatori può svolgere le azioni che derivano dal contratto, trattandosi di un atto di ordinaria amministrazione e presumendosi il consenso degli altri alla proposizione dell'azione giudiziaria (cfr. Cassazione 2782/63; 2158/83; 1582/85; 7471/86). In sostanza, bene può il singolo condomino - locatore dare disdetta ed agire per il rilascio del bene a rapporto locativo cessato, ma ciò non esclude la possibilità per gli altri, ove rappresentino nell'ambito della comunione medesima una quota maggioritaria, di opporsi all'azione medesima. Con la conseguenza che, per le domande di risoluzione del contratto di locazione, deve essere negata la legittimazione attiva del comproprietario del bene locato pro parte dimidia, ove risulti l'espressa volontà contraria degli altri comproprietari, restando superata la presunzione che il singolo comunista agisca nell'interesse degli altri, e quindi, venendo meno il presupposto per il riconoscimento della sua abilitazione a compiere atti di utile gestione rientranti nell'ordinaria amministrazione della cosa comune (ex multiis Cass. 480/09).

Alla luce di tali principi, ritiene questa Corte che non ha alcuna importanza che l'opposizione alla disdetta (idonea a vincere quella presunzione iuris tantum di consenso) sia intervenuta prima o dopo la disdetta , ovvero ancora dopo

it



l'instaurazione, da parte del singolo condomino-locatore, dell'azione finalizzata ad ottenere il rilascio.

Ciò che rileva, invero, è che l'espressione di siffatta volontà dissenziente provenga da almeno il cinquanta per cento della proprietà, non essendo desumibile dalla interpretazione del primo comma dell'art. 1105 c.c. alcuna preclusione quanto alle modalità necessarie a dimostrare il dissenso .

A voler accedere alla tesi degli appellanti, invero, verrebbe meno la ratio stessa della predetta disposizione, atteso che il dissenso preventivo rispetto agli atti di gestione di uno o alcuni comunisti presupporrebbe sempre che la questione fosse oggetto di delibera del consesso dei comunisti, il che non è, se, come prevede la norma in commento, ciascuno dei comunisti può agire in via autonoma per gli atti di gestione ordinaria, nella presunzione iuris tantum di consenso degli altri.

Nella specie, la disdetta, e l'azione di rilascio, sono stati voluti dai soli attuali appellanti, i quali per essere - come è pacifico in atti - comproprietari del bene nella misura del solo cinquanta per cento, solo apparentemente hanno rappresentato ed impegnato, con la propria volontà, la comunione. Invero, la presunzione del consenso è comunque venuta meno, atteso il dissenso manifestato dagli appellati- comproprietari con la comparsa di intervento in prime cure.

Ne consegue che la statuizione di carenza di legittimazione attiva degli intimanti contenuta nella sentenza appellata deve essere confermata.

CASO.it



Il rigetto del primo motivo di censura rende superflua la statuizione sul secondo motivo di gravame, riguardante la questione della convenienza economica del mantenimento della locazione (affermata dal primo giudice e criticata dagli appellanti), mancando il presupposto della legittimazione ad causam degli intimanti per conseguire la risoluzione.

Ne consegue il totale rigetto dell'appello e la conferma dell'impugnata decisione.

Le spese del presente grado, per il principio della soccombenza, vanno integralmente poste a carico degli appellanti, secondo le tariffe di cui al DM 140/12 e liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Napoli definitivamente pronunziando sull'appello proposto da ~~Polina Assessoria~~ e ~~Enrico Antonio~~ avverso la sentenza del Tribunale di Napoli-sezione distaccata di Frattamaggiore n. 298/11 del 23.12.2011, così provvede:

- a) Rigetta l'appello;
- b) Condanna gli appellanti al pagamento, in favore della ~~F.lli Pozzillo~~ srl, delle spese del presente grado, che liquida in complessivi euro 3.500,00 per compensi, oltre iva e cpa come per legge, con attribuzione all'avv. Giuseppe Capasso per dichiarato anticipo;
- c) Condanna, altresì, gli appellati al pagamento, in favore di ~~Rezzato Raffaele, Rezzato Mariano e Capasso Daniela~~, delle spese del presente

IL CASO.it



grado , che liquida in complessivi euro 3.500,00 per compensi, oltre iva e cpa come per legge, con attribuzione all'avv. Michele Massimiliano Capasso per dichiarato anticipo.

Napoli, 9.10.2013.

IL GIUDICE ESTENSORE

Dott.ssa Alessandra Pisitiello

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Rosamaria Venuta

Il Direttore Amministrativo
Corrado dott. Fasquale



IL CASO.it