



██████ in subordine accertato e dichiarato il difetto di legittimazione sostanziale attiva di ████████ rigettare la domanda proposta in giudizio dagli stessi nell'interesse dei comunisti comproprietari del bene sito in viale ████████ viale ████████ descritto in premessa e per l'effetti non convalidare l'intimato sfratto; in ogni caso, condannare la parte soccombente a rifondere alle intervenute tutte le spese ed i compensi di lite, oltre accessori, come per legge.

AI SENSI DELL'ART. 45 (18.6.2009 N. 69 SI OMETTE LA ESPOSIZIONE DELLO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte attrice e parte intervenuta sono comproprietari del bene oggetto di domanda, di talchè – secondo un costante orientamento giurisprudenziale (Cass. 1650/2015, per i profili sostanziali Cass. sez.Un. 11134/2012) – ciascuno di essi è legittimato a proporre azione di sfratto, presumendosi pari poteri gestori dei singoli comproprietari.

Ove risulti, invece, contrasto fra gli stessi, tale presunzione non potrà più ritenersi operante e l'azione giudiziale dovrà essere promossa unicamente in forza di ordinaria delibera degli aventi diritto, ai sensi dell'art. 1105 comma II c.c., oppure, ove tale maggioranza non riesca a formarsi, ai sensi di provvedimento reso ex art. 1105 comma IV c.c.

Nel caso di specie le intervenute hanno eccepito l'assenza di tali requisiti e la propria contrarietà all'azione intrapresa dagli attori, sì che “la legittimazione del singolo comunista deve essere esclusa quando, a seguito dell'intervento in causa degli altri partecipanti alla comunione della cosa locata, si accerti l'esistenza del contrasto tra i comproprietari” (cass. 480/2009, cass 4291/78)

A tal proposito va osservato che la sussistenza di una maggioranza “di fatto” favorevole all'azione per finita locazione e rilascio non è desumibile – come pretenderebbero gli attori - neanche dalle Pec prodotte da parte attrice quale documento 4, dalle quali non emerge alcun consenso espresso all'azione promossa da ████████ e ████████ da parte degli altri comproprietari, non potendosi tale significato trarre dalla pec 31.8.2019

inviata da [redacted] e [redacted]: anche ammesso che sia consentito al giudice, in questa sede, desumere la sussistenza di un asse maggioritario favorevole all'azione, pur non sussistendo i requisiti formali previsti dall'art. 1105 c.c. (circostanza di cui è lecito dubitare, posto che il meccanismo deliberativo è fenomeno peculiare e non equivalente ai consensi separatamente raccolti al di fuori della sede assembleare), appare dirimente la circostanza che in tutte le comunicazioni prodotte quale doc. 4 di parte attrice non è dato rinvenire alcuna adesione all'odierna azione, elemento che è - con ogni evidenza - ontologicamente diverso e non sovrapponibile al desiderio manifestato da taluni di veder comunque restituito l'immobile e versata una indennità per l'occupazione, eventi che ben possono anche essere perseguiti in sede di accordo non contenzioso.

In assenza di delibera o provvedimento giudiziale ex art 1105 comma IV c.c., essendo pacificamente emerso il contrasto fra i diversi comproprietari e dissenso delle odierne intervenute, non si potrà che pervenire ad una declaratoria di inesistenza di legittimazione processuale degli odierni attori riguardo all'azione di licenza per finita locazione intimata da [redacted] e [redacted] (in realtà da qualificarsi quale sfratto per finita locazione, atteso che l'azione è stata introdotta quando il contratto era già risolto per il maturare del recesso al 31.12.2018 comunicato dal conduttore).

Risulta pacificamente in atti, per averlo riconosciuto gli intervenuti e per quanto emerge dal doc. 4 di parte attrice, che a tutt'oggi la società convenuta continui a detenere il bene nonostante l'intervenuto recesso e la risoluzione del vincolo contrattuale.

Se l'azione per il rilascio deve essere esercitata unitariamente (dal singolo o dalla comunione), per evidente infrazionabilità del relativo adempimento riguardo a unitario

compendio oggetto di locazione, analoga considerazione non può essere svolta per quel che attiene alla domanda di pagamento dei canoni /indennità di occupazione, vieppiù alla luce di quanto disposto da Cass. Sez. un. 11136/2012 e tenuto conto che - nel caso di specie - l'art. 6 del contratto di locazione (doc. 2 di parte attrice) già prevedeva una prestazione frazionata in capo al conduttore con riguardo al corrispettivo della locazione, da versare pro quota a ciascun co-locatore; riguardo alla concessione in locazione effettuata in favore di [REDACTED] e [REDACTED] srl non sussiste inoltre il meccanismo gestorio descritto dalle Sezioni Unite della Corte di legittimità nella pronuncia testè richiamata, posto che la locazione non è stata stipulata da uno dei comproprietari nell'esercizio di pari poteri gestori presunti ma consegue a delibera della comunione, con conseguente insussistenza della necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri comproprietari indicata dalla Suprema Corte.

Va ancora osservato che parrebbe ingiustamente afflittivo e penalizzante per gli odierni attori ritenere che l'azione per il pagamento dei canoni /indennità segua gli stessi principi dell'azione di rilascio, posto che - anche alla luce degli argomenti resi da Cass. Sez. un. 11136/2012 - il singolo co-locatore ben può agire direttamente per ottenere il pagamento della propria quota di canone e non può riconoscersi agli altri comproprietari un diritto di veto o, comunque, il potere di paralizzare unilateralmente e ad libitum il diritto di ciascun co-locatore di ottenere la prestazione patrimoniale pro-quota dovuta dal conduttore.

Tale aspetto appare emblematico ed eclatante nella vicenda de quo, ove la conduttrice non si è costituita e non si è opposta, tuttavia colei che pretenderebbe di paralizzare

anche l'azione volta al pagamento delle indennità dovute pro quota agli attori per la ritardata consegna (eccependo la carenza di legittimazione degli attori) è l'intervenuta  che, oltre che comproprietaria, è la legale rappresentante della società conduttrice convenuta.

Ne deriva che la società conduttrice convenuta dovrà essere condannata a versare agli attori, con decorrenza 1.1.2019 e sino all'effettivo rilascio, quota parte dell'importo pari al canone contrattualmente stabilito a mente dell'art. 6 del contratto di locazione: va infatti riconosciuta al locatore un'indennità di occupazione in misura pari al canone contrattualmente convenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c. (Cass. 18486/2014); l'importo dovuto dalla convenuta sarà proporzionale - rispetto all'intero - alla quota del diritto di proprietà di cui costoro sono contitolari.

Posto che le parti, all'art. 8 del contratto, hanno inteso anche predeterminare il maggior danno da ritardata restituzione, dovrà essere versata agli attori da parte convenuta anche la relativa quota parte frazionaria e proporzionata alla quota del diritto di proprietà di cui sono contitolari

Le spese seguono la soccombenza con riguardo alla convenuta e, atteso il parziale accoglimento della domanda, vengono compensate per 1/3; tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate possono essere liquidate in misura prossima ai minimi di scaglione previsto dal D.M. 55/2014 (avuto riguardo al decisum, scaglione 5.200/26.000 euro).

Con riguardo agli intervenuti - vista la parziale reciproca soccombenza e la palese strumentalità dell'intervento delle convenute, quantomeno con riguardo alla domanda di pagamento della indennità - le spese di lite vengono integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe

Dichiara la carenza di legittimazione attiva di [redacted] e [redacted] riguardo alla azione di rilascio promossa contro [redacted] srl e, per l'effetto, la respinge

Condanna parte convenuta [redacted] e [redacted] a pagare agli attori la quota parte mensile del canone e dell'importo giornaliero di 300 euro per penale da ritardata restituzione, entrambe ragguagliate alla quota frazionaria del diritto di proprietà di cui gli attori sono titolari, a far data dal 1.1.2019 e sino all'effettivo rilascio, oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo.

Respinge ogni altra domanda delle parti

Condanna la convenuta [redacted] e [redacted] alla refusione delle spese di lite in favore degli attori che liquida, già operata la compensazione per 1/3, in € 147,74 per esborsi e € 2.000 per competenze ex dm 55/2014 (900 studio, 500 introduttiva, 800 trattazione, 800 decisionale, importi pre-compensazione) oltre spese generali 15% e accessori di legge.

Così deciso dal Tribunale di Massa il 10 gennaio 2020

Il Giudice  
Massimo Ginesi