

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Tiziana CARADONIO (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Paolo DI MARZIO (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

## **Intervento principale o litisconsortile: ammissibile se la domanda presenta connessione o collegamento con quella di altre parti**

*Ai fini dell'intervento principale o dell'intervento litisconsortile nel processo, anche se l'art. 105 cod. proc. civ. esige che il diritto vantato dall'interveniente non sia limitato ad una meramente generica comunanza di riferimento al bene materiale in relazione al quale si fanno valere le antitetiche pretese delle parti, la diversa natura delle azioni esercitate, rispettivamente, dall'attore in via principale e dal convenuto in via riconvenzionale rispetto a quella esercitata dall'interveniente, o la diversità dei rapporti giuridici con le une e con l'altra dedotti in giudizio, non costituiscono elementi decisivi per escludere l'ammissibilità dell'intervento, essendo sufficiente a farlo ritenere ammissibile la circostanza che la domanda dell'interveniente presenti una connessione od un collegamento con quella di altre parti relative allo stesso oggetto sostanziale, tali da giustificare un simultaneo processo.*

NDR: per tale principio si veda Cass. Civile n. 15208 dell'11/07/11.

**Tribunale di Napoli, sentenza del 5.6.2017, n. 6402**

...omissis...

In via preliminare deve darsi atto che la presente sentenza viene estesa senza la concisa esposizione dello "svolgimento del processo" e, dunque, ai sensi delle indicazioni di cui al secondo comma dell'art. 132 cod. proc. civ., come modificato per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 45, comma 17, della legge 18 giugno 2009, n. 69, trattandosi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 58, comma 2, di quest'ultima legge, di disposizione normativa suscettibile di trovare applicazione con riguardo ai giudizi che, alla data della suddetta entrata in vigore (4 luglio 2009), risultino ancora pendenti in primo grado, così come certamente quello in esame.

Pertanto, devono, all'uopo, considerarsi integralmente richiamati dalla presente pronuncia, sia gli atti introduttivi e di costituzione delle parti, sia i successivi scritti difensivi ed i verbali di causa. Del resto, trattandosi di disposizione normativa dettata con evidente finalità di accelerazione ai fini della produzione della sentenza, deve ritenersi che essa consenta al giudice di pronunciare quest'ultima, senza dover premettere la concisa esposizione dello svolgimento del processo, precedentemente richiesta dal comma secondo dell'art. 132 del codice di rito, la quale risulta, peraltro, agevolmente suscettibile di essere desunta dalla lettura degli atti introduttivi e di costituzione delle parti, nonché dai verbali della udienze in cui la causa è stata trattata, istruita e discussa, con la conseguenza che non potrà, perciò, considerarsi affetta da nullità la sentenza, resa nella forma predetta, che non contenga la concisa esposizione dei fatti e, dunque, dello svolgimento del processo (cfr., in tal senso, sia pure con riguardo all'ipotesi analoga ma non identica prevista dall'art. 281-sexies cod. proc. civ., Cass. Civile n. 22409 del 19/10/06).

L'esegesi della fattispecie sottoposta alla cognizione di questo giudice deve essere preceduta dal preliminare vaglio della eccezione posposta dai convenuti nella comparsa di costituzione e risposta e relativa al mancato esperimento della mediazione obbligatoria.

Essa risulta infondata, emergendo che la procedura conciliativa, in seguito a quanto disposto dal dott. Caiazza, che ha preceduto nella cognizione del giudizio questo giudice, è stata regolarmente esperita.

Ciò premesso, va solo pregiudizialmente chiarito che la legittimazione attiva della s.r.l. *omissis*, benchè la controparte non abbia mai contestato la suddetta qualità, viene confermata dall'esame dell'atto rogato per notar *omissis* di Napoli il 05 dicembre 1972. E che risulta altresì ammissibile l'intervento adesivo spiegato dalla s.r.l. S., poichè non va dimenticato che il Collegio di legittimità ha ampiamente sostenuto sul punto: "ai fini dell'intervento principale o dell'intervento litisconsortile nel processo, anche se l'art. 105 cod. proc. civ. esige che il diritto vantato dall'interveniente non sia limitato ad una meramente generica comunanza di riferimento al bene materiale in relazione al quale si fanno valere le antitetiche pretese delle parti, la diversa natura delle azioni esercitate, rispettivamente, dall'attore in via principale e dal convenuto in via riconvenzionale rispetto a quella esercitata dall'interveniente, o la diversità dei rapporti giuridici con le une e con l'altra dedotti in giudizio, non costituiscono elementi decisivi per escludere l'ammissibilità dell'intervento, essendo sufficiente a farlo ritenere ammissibile la circostanza che la domanda

dell'interveniente presenti una connessione od un collegamento con quella di altre parti relative allo stesso oggetto sostanziale, tali da giustificare un simultaneo processo (cfr. Cass. Civile n. 15208 dell'11/07/11).

Per non considerare che comunque l'analisi dell'atto di compravendita intervenuto tra la società di capitali attrice e quella interveniente il 25 marzo 2014 (cfr. documento in produzione interventrice) concludono la successione a titolo particolare e quindi l'intervento nel giudizio ex terzo capoverso dell'art. 111 del codice di rito.

A questo punto l'attenzione va necessariamente trasmigrata sulle domande alternativamente proposte dalla parte attrice con la notifica dell'atto di citazione.

è stato richiesto che i convenuti venissero condannati al rilascio dell'immobile sito in *omissis*, scala ccccc piano perchè lo occupavano senza titolo. Ovvero perchè era da ritenersi invalido, inefficace o scaduto il titolo eventualmente esibito dalla controparte per dimostrare la legittima detenzione del cespite.

Orbene, dalla comparazione del carteggio allegato dalle parti al fascicolo processuale, con le circostanze probatorie venute in luce nella fase istruttoria, emerge che *omissis* non possono essere certamente ritenuti degli occupanti sine titolo.

Invero, dalla documentazione affollata alla produzione della parte convenuta si trae l'ineludibile dato dimostrativo che sino alla dipartita di cccl 14 febbraio 2009, questa deteneva regolarmente l'unità abitativa oggetto del giudizio, in virtù di un contratto di locazione, sorto oralmente con cc nei loro scritti difensivi e non apertamente contestato dalla compagine societaria attrice.

D'altro canto che fosse in corso alla data di entrata in vigore della legge sull'equo canone un rapporto locativo tra la s.r.l. R. e la cccc esplicitamente da quest'ultima con la missiva datata 22 novembre 1978 (cfr. documento 15 in produzione convenuti), come peraltro nelle successive richieste con le quali veniva domandato l'aggiornamento del canone di locazione sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo.

Una volta acquisito un siffatto elemento probatorio, deve essere ulteriormente accertato se al momento del decesso della conduttrice ccccc 2009, è venuto in luce che il *omissis*, comunque conviveva con la nonna.

Quanto appena riportato e riferito dai due testimoni escussi trova d'altronde conferma nel certificato di residenza storica del *omissis*. Dallo stesso si evince che egli sin dal 18 giugno 1990 risiede presso l'appartamento un tempo locato alla nonna.

Al fine di giungere ad una corretta decisione finale, e per porre sul piatto della bilancia tutti gli elementi necessari a trarre una corretta analisi della situazione di fatto, è bene sottolineare che sia la società attrice, che quella intervenuta non hanno contrastato con le indispensabili prove quanto sostenuto dai convenuti.

Va perciò respinta la prima parte della domanda presentata dalla s.r.l. R., in quanto è chiaramente emerso che dapprima ccccc, alla luce delle disposizioni contenute nell'art. 6, primo comma della legge 27 luglio 1978 n. 392 che

recita: in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti affini con lui abitualmente conviventi.

Orbene, tutti gli elementi richiesti dalla norma ricorrono nel caso di specie e sono stati ampiamente dimostrati dalla parte convenuta.

Gli elementi probatori fino ad ora raccolti, avvalorano la tesi ed il convincimento in questo giudice che i convenuti occupino legittimamente l'appartamento da un periodo di tempo antecedente il decesso di cccc che pertanto abbiano acquisito il diritto a continuarci a vivere fino alla naturale scadenza del contratto di locazione.

Resta perciò da prendere in esame, la domanda subordinata con la quale la società di capitali attrice, ha instato perchè venisse determinata la data di scadenza del vincolo locativo.

La decisione della sub-fattispecie giuridica sottoposta alla cognizione di questo estensore non può prescindere dall'individuazione della fonte negoziale che regola il rapporto per cui è causa.

Come già soltanto accennato poc'anzi l'asserzione dei convenuti che il vincolo locativo sarebbe sorto nell'anno 1972, non è stato sconfessato dalle controparti.

Quindi deve arguirsi e dedursi che nel caso di specie trova ingresso il disposto normativo racchiuso nella lettera c dell'art. 58 della legge n. 392 del 1978.

Consegue dunque che in assenza di disdetta il rapporto locativo decorrente dall'01 gennaio 1980, di quadriennio in quadriennio, prima ai sensi dell'art. 1 della citata legge e poi ex art. 2 della legge n. 431 del 1998, si rinnovato sino alla data del 31 dicembre 2015. A tale data il contratto di locazione può essere dichiarato scaduto in virtù della disdetta comunicata al conduttore con la notifica dell'atto di citazione del presente giudizio.

Per eludere ogni possibile dubbio in merito alla efficacia della disdetta del vincolo locativo, eseguita con la notifica dell'atto di citazione, va osservato che la Corte di legittimità ha chiarito che l'intento volitivo di non volerlo rinnovare alla sua scadenza, può essere comunicata anche con forma diversa da quella prevista dall'art. 3 della legge n. 392 del 1978, purchè inequivocabilmente intesa a rivelare in concreto la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza, e può essere, quindi, contenuta in un atto processuale che logicamente e giuridicamente presupponga tale volontà o la riveli. Pertanto, anche l'intimazione di licenza per finita locazione può contenere la disdetta, in quanto da essa si trae l'univoca volontà del locatore di non rinnovare il contratto (cfr. tra le tante Cass. Civile n. 26526 del 17/12/09 – Cass. Civile n. 14486 del 30/05/08 – Cass. Civile n. 409 del 12/01/06 – Cass. Civile n. 27931 del 19/12/05).

Ciò detto, deve essere ulteriormente sottolineato che in due diverse pronunce, gli ermellini, hanno dapprima previsto che: "la disdetta del locatore, in quanto volta a determinare la cessazione del rapporto di locazione alla scadenza del termine contrattuale e, conseguentemente, ad imporre al conduttore la riconsegna del bene locato e cioè l'esecuzione di una prestazione indivisibile, è efficace nei confronti di tutti i conduttori, ancorchè intimata ad uno solo di essi" (cfr. Cass. Civile n. 4797 del 17/05/99). E altresì che: "la disdetta del contratto di locazione, la quale può esser validamente effettuata anche da un

mandatario in base ad incarico conferito verbalmente, ancorchè intimata ad uno solo degli eredi del conduttore defunto è idonea a costituire in mora tutti gli altri eredi nella riconsegna dell'immobile alla scadenza del contratto" (cfr. Cass. Civile n. 4605 del 23/05/97).

Ergo, il contratto di locazione relativo all'immobile sito in (omissis...), scala U, terzo piano, va dichiarato cessato alla data del 31 dicembre 2015 e, per l'effetto *omissis* condannati a rilasciarlo in favore della s.r.l. R., *rectius* alla s.r.l. S., libero da persone e cose. Ai sensi dell'art. 56 della legge n. 392/78, tenuto conto della situazione manifestata dalle parti in lite, appare equo fissare quale data dell'esecuzione il 30 novembre 2017.

Deve essere infine posto in risalto che infondata risulta essere la domanda risarcitoria formulata dalla parte convenuta ex artt. 2043 e 2059 del codice civile.

Difatti, sebbene nella comparsa di costituzione e risposta venga formulata una mera domanda dichiarativa, della stessa non viene offerta nessun elemento di prova. Ovvero sicuramente non colma il vulnus dimostrativo la sola e scarna certificazione sanitaria acclusa al fascicolo di parte. Anche perchè non vi è allo stato alcuna relazione o connessione tra i postumi che si assumono riportati dalla *omissis* e una ipotetica e peraltro indimostrata condotta posta essere da una persona riferibile alla compagine societaria attrice.

Va in conclusione disattesa pure la pretesa risarcitoria avanzata dai coniugi *omissis*, ex art. 96 del codice di rito, considerato che è sì vero che è stata rigetta la domanda per occupazione senza titolo, ma è pur sempre stata accolta la domanda subordinata.

In ragione della contemporanea reiezione della domanda principale e di quelle risarcitorie formulate dai convenuti. Nonchè tenuto conto delle particolari ipotesi fattuali e/o giuridiche che hanno portato all'accoglimento della domanda subordinata, sussistono tutti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese del giudizio.

pqm

Il Tribunale di Napoli – 9 Sezione Civile – nella persona del Giudice Onorario – dott. Ernesto Di Vaio, così definitivamente provvede: rigetta la domanda per occupazione senza titolo formulata dalla s.r.l. R.; accoglie per quanto di ragione la domanda subordinata avanzata dalla società attrice e dichiara che il contratto di locazione relativo all'immobile cccc, va dichiarato cessato alla data del 31 dicembre 2015 e, per l'effetto ccc a rilasciarlo in favore della s.r.l. R., *rectius* della s.r.l. S., libero da persone e cose; fissa per l'esecuzione la data del 30 novembre 2017; rigetta le domande risarcitorie proposte dai convenuti rispettivamente ai sensi degli artt. 2043 e 2059 c.c. ed ex art. 96 del codice di rito; compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio.