

Esami 2013 - Prova scritta (Scuola forense Foro europeo - Corso di preparazione alla prova scritta)

TRACCE, PARERI E ATTI SOLUZIONI RAGIONATE (con applicazione del metodo Foro europeo) (analisi degli istituti giuridici sottesi alle tracce con aggiornamento giurisprudenziale) a cura del Comitato Scientifico della Scuola Forense Foro Europeo:
Coordinatore: Avv. Mariangela Condello - Direttore Scientifico: Avv. Domenico Condello

8. Atto giudiziario civile.

Locazione immobile in comproprietà – Negotiorum gestio – Mandato senza rappresentanza
Possibile soluzione schematica - Memoria di costituzione ex artt. 416 e 447 bis c.p.c. Dispensa
- I quasi contratti

- - - * * * * *

- La traccia:

Tizia e Caia, sorelle, sono comproprietarie, ciascuna nella misura della metà, di un immobile adibito ad uso commerciale sito in Roma, vicolo delle stelle 37.

L'immobile, in comproprietà, veniva dato in locazione da parte di una delle sorelle, Tizia che ne aveva di fatto la disponibilità, ad un terzo, Sempronio, con un contratto stipulato tra i due in data 30.9.2011.

A partire dal febbraio 2013 sempre più spesso capitava che il conduttore Sempronio non provvedesse a versare il canone mensile locatizio, risultando così era parzialmente moroso. In concomitanza dei mesi in cui Sempronio non riusciva a pagare il canone locatizio, si ritrovava spesso vittima di minacce telefoniche e piccole ingiurie, verosimilmente attribuibili alla sorella della sua conduttrice.

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c., depositato in data 30.9.2013 presso la cancelleria del Tribunale di Firenze, luogo in cui risiedeva la ricorrente, Caia chiedeva l'accertamento del diritto a ricevere la metà dei canoni di locazione, ritenuta di sua spettanza.

In particolare, conveniva in giudizio sia Sempronio, in qualità di conduttore, sia Tizia, quale comproprietaria locatrice, chiedendo una pronuncia accertativa del suo diritto di credito e una contestuale condanna del conduttore al pagamento del 50% dell'ammontare del canone locatizio a far data dalla domanda giudiziale (settembre 2013), nonché dei canoni locatizi non ancora pagati dal conduttore.

Assumeva Caia che il contratto di locazione dell'immobile in comproprietà stipulato dalla sola Tizia, producesse effetti anche nei suoi confronti, in quanto il rapporto tra le sorelle comproprietarie Tizia e Caia sarebbe riconducibile al modello negoziale del mandato senza rappresentanza, trattandosi quindi di una sorta di mandato tacito, con conseguente applicazione dell'art. 1705 comma 2 c.c., che consente al mandante, sostituendosi al mandatario, di esercitare i diritti di credito derivanti dal mandato.

Si riteneva, pertanto, legittimata ad agire direttamente contro Sempronio, conduttore, per il soddisfacimento dei crediti sorti a favore della mandataria Tizia, derivanti dal contratto di locazione dell'immobile.

In via alternativa rispetto all'adempimento della corresponsione dei canoni non pagati, anche in suo favore, per la quota di spettanza, Caia, sempre a norma dell'art. 1705 comma 2, chiedeva altresì la risoluzione del contratto di locazione ex art. 1453 c.c., in ragione della morosità di Sempronio, che diventava sempre più consistente e difficilmente tollerabile.

Il candidato, assunto le vesti del legale di Sempronio, rediga l'atto più opportuno, contestando

Esami 2013 - Prova scritta (Scuola forense Foroeropeo - Corso di preparazione alla prova scritta)

in maniera precisa le pretese dell'attrice, proponendo tutte le eccezioni e le difese in fatto e in diritto, nonché valutando l'eventualità di spiegare domanda riconvenzionale.

- - - - * * * * * - - - -

Possibile soluzione schematica - Dispensa:

(documentazione riservata iscritti alla piattaforma di eLearning Corsi on line di ForoEuropeo o agli acquirenti dei quaderni giuridici: Speciale esami Avvocati 2013)