



SENT. N° 1412 / 07
REP. N° 1137 / 07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE TREDICESIMA
nella persona del giudice unico Dott. Mario ZEVOLA
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 17580/2006 R.G. promossa da:
[REDACTED] elettivamente domiciliato in VIA DEZZA, 25 -
MILANO, presso e nello studio dell'avv. LOPARCO VANIA che lo
rappresenta e difende;

unitamente

all'avv. CHRISTIANA TROGNONI

RICORRENTE

contro:

[REDACTED]
elettivamente domiciliata in Viale Bianca Maria, 5 - MILANO, presso e
nello studio dell'avv. DI MASE RENATO che la rappresenta e difende;

RESISTENTE



in punto a:

"144999 - Altri istituti del diritto delle locazioni"

Motivi

Sull'ammissibilità dell'opposizione

Eccepisce l'opponente di non avere avuto conoscenza della intimazione di sfratto per morosità, e di non essere quindi potuto comparire all'udienza di convalida. Deduce in particolare che nessuna notificazione ha avuto luogo a mani sue, che nessuna raccomandata gli è stata recapitata né è stata effettuata alcuna affissione presso la porta dello stabile di via Avezzana n. 7 in Milano o di quello di sua residenza in Busto Arsizio.

L'eccezione è fondata.

Deve essere premesso che, secondo la ormai consolidata giurisprudenza della S.C. - fondata sul rilievo che anche il diritto di resistere ad una pretesa è espressione di una situazione giuridica costituzionalmente tutelata, in quanto costituente esercizio del diritto di difesa (art. 24, c. 2 Cost.), che postula un'effettiva instaurazione del contraddittorio, indispensabile per garantire il giusto processo (art. 111, c. 1 e Cost.) - nel procedimento disciplinato dall'art. 140 c.p.c. (che prevede il deposito della copia dell'atto nella casa del comune dove la notificazione deve eseguirsi, l'affissione dell'avviso del deposito in busta chiusa e sigillata alla porta dell'abitazione o dell'ufficio o dell'azienda del destinatario, la notizia del deposito al destinatario mediante raccomandata con avviso di ricevimento), decisivo è



anche l'adempimento della terza formalità, costituita dalla notizia dell'avvenuto deposito con raccomandata rr., formalità che importa che la notizia sia giunta nella sfera di conoscibilità del destinatario, cosicché non può considerarsi valida la notifica, se la consegna dell'avviso al destinatario non ha potuto avere luogo per essere lo stesso sconosciuto, come attestato dall'annotazione apposta sull'avviso medesimo (cfr. Cass. N. 14817 del 2005; n. 11137 del 2006; n. 12002 del 2006).

Nel caso in esame l'intimante ha documentato di avere proceduto ai fini della notifica della citazione per la convalida due volte, entrambe ai sensi dell'art. 140 c.p.c.. Una prima è stata effettuata per l'udienza del 12.12.2005. Poiché però l'agente postale, incaricato della consegna della raccomandata rr con cui si avvisava l'intimato del compimento delle attività di notifica ai sensi dell'art. 140 c.p.c. da parte dell'ufficiale giudiziario, non vi procedeva, [redacted] risultandogli sconosciuto all'indirizzo di Milano, via Avezzano, 7 (doc. 2 della convenuta), all'udienza si disponeva la rinnovazione della citazione per la nuova udienza del 07.02.2006. Anche in questo caso, però, nuovamente l'agente postale, incaricato della consegna della raccomandata rr, non vi procedeva "per irreperibilità del destinatario", che ancora in data 21.12.2005 gli risultava sconosciuto all'indirizzo di via Avezzano (doc. 2 della convenuta).

Non è allora chi non veda come, avuto riguardo all'insegnamento della S.C., non possa assolutamente sostenersi che la notifica all'intimato si sia perfezionata.

Consegue che, attesa la irregolarità della notificazione, la convalida di sfratto sia stata pronunciata in assenza di un'effettiva instaurazione del



contraddittorio con l'intimato, alla cui mancata comparizione all'udienza, non riconducibile ad un suo comportamento volontario, non può essere quindi attribuito il valore di ficta confessio. In accoglimento dell'opposizione, l'ordinanza di convalida emessa il 07.02.2006 deve essere dunque revocata.

Sulle questioni concernenti il diritto ad ottenere il rilascio

Passando quindi alla fase rescindente del procedimento, deve valutarsi se sussistono attualmente le ragioni per dichiarare risolto il contratto per inadempimento del conduttore e per condannarlo al rilascio.

Deve essere premesso che, attesa l'introduzione del procedimento ai sensi dell'art. 658 c.p.c., che ne prevede l'utilizzo esclusivamente per il caso del mancato pagamento del canone di affitto, l'esame della causa è necessariamente circoscritto alla domanda di risoluzione del contratto per morosità, dovuta al mancato pagamento del residuo di € 1.218,47, oltre interessi, relativo al rateo di locazione di canone e spese scaduto il 01.07.2005, originariamente ammontante a € 2.704,39.

Orbene, va rilevato che per potersi far luogo alla risoluzione è necessaria la persistenza della morosità. Risulta dalla documentazione offerta dall'intimato che lo stesso, in data 10.03.2006, abbia provveduto al pagamento dell'intero canone scaduto a luglio 2005, nella misura di € 2.733,14 (doc. 9 dell'opponente), ampiamente superiore alla somma indicata quale dovuta nell'intimazione di sfratto.

Cosicchè la domanda di risoluzione deve essere respinta.

Considerata la condotta inadempiente del conduttore - al quale la locatrice,

Si chiede l'acquisizione anche del regolamento condominiale contrattuale ai fini di accertare se nella specie si sia in presenza di un condominio unico ovvero di due condomini separati.



per il tramite dell'avv. Di Mase aveva inoltrato in data 07.09.2005 lettera raccomandata contenente diffida a saldare la morosità, così comunque revocando qualsiasi indicazione fosse stata fatta in precedenza per conto di essa locatrice dal sig. [REDACTED], asseritamente rappresentate della locatrice-, condotta dunque legittimamente il ricorso della locatrice alla procedura di sfratto, ma considerata anche la soccombenza della stessa nel presente procedimento di opposizione, si ravvisano giusti motivi per compensare integralmente fra le parti le spese di causa.

P.Q.M.

Il giudice unico del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- in accoglimento della proposta opposizione ex art. 668 c.p.c., revoca l'ordinanza di convalida di sfratto emessa in data 07.02.2006;
- rigetta la domanda di risoluzione del contratto di locazione.

Compensa integralmente fra le parti le spese di causa.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in data 05/02/2007 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Mario ZEVOLA

