

N. 44527/06 R.G.

SENT. N° 10607/07  
REP. N° 8569/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED]  
[REDACTED] con l'Avv. Andrea Savino che li rappresenta e  
difende  
elettivamente domiciliati in Milano via Montepulciano 15 presso lo studio del difensore;

- RICORRENTI -

CONTRO

[REDACTED] con l'Avv. Carlo Manzoni che lo rappresenta e difende  
elettivamente domiciliato in Milano via Santa Sofia 18 presso lo studio del difensore;

- RESISTENTE -

Il procuratore dei ricorrenti chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub A);  
il procuratore del resistente chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub B);

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di data 12.6.2006 [redacted] e [redacted] intimavano a [redacted] lo sfratto per finita locazione al 29.1.2006 in relazione al contratto avente ad oggetto l'immobile sito in Milano via Arzaga 16.

Si costituiva in giudizio l'intimato, opponendosi alla convalida e contestando la tardività della disdetta. Il giudice ordinava il mutamento del rito concedendo alle parti termini per il deposito di documenti e memorie integrative; in esse il ricorrente esponeva le ragioni della tempestività della disdetta, il resistente disconosceva sia la sottoscrizione apposta in calce all'avviso di ricevimento della stessa, sia la conformità del documento all'originale. Venivano successivamente depositate dalle parti ulteriori note autorizzate e all'udienza del 2.10.2007 si procedeva alla discussione, all'esito della quale il giudice dava lettura del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si deve rilevare che, a seguito di provvedimento di mutamento del rito adottato in data 12.7.2006, il giudice ha concesso alle parti termini, perentori ex art. 426 c.p.c., per il deposito di documenti e memorie integrative. Il termine indicato per il resistente è il 30.12.2006.

Entro tale data quest'ultimo non ha depositato la propria memoria né ha presentato istanze.

Non può pertanto essere preso in considerazione il disconoscimento di firma successivamente formulato con memoria depositata in data 7.2.2007 né ogni altra istanza contenuta nel medesimo atto.

In ogni caso, anche qualora si dovesse tenere conto del predetto disconoscimento, lo stesso non avrebbe rilievo giuridico nel presente procedimento per le considerazioni successivamente esposte.

Il contratto di locazione stipulato dalle parti in data 29.1.1994 prevede all'art. 19, nella parte che in questa sede interessa, il suo rinnovo qualora uno dei contraenti non abbia dato all'altro disdetta con raccomandata fatta pervenire alla posta almeno sei mesi prima della scadenza della locazione. Il termine di cui si deve tenere conto è pertanto quello relativo all'affidamento al servizio postale della lettera raccomandata di disdetta.

È stata prodotta la disdetta di data 23.6.2005, tempestivamente consegnata all'ufficio postale il 27.6.2005 e recapitata in data 30.6.2005 presso l'indirizzo di Milano, via Arzaga 16, cioè nel luogo ove il conduttore occupa l'immobile oggetto del contratto.

Tale disdetta, non essendo atto tipicamente giudiziario, rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 1335 c.c., con conseguente presunzione di conoscenza dell'atto nel momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario. La giurisprudenza interpretativa della predetta disposizione ha più volte ritenuto che, nel caso in cui sia contestata la ricezione dell'atto - a prescindere dalla circostanza già esaminata relativa al tempestivo affidamento dello stesso al servizio postale, in ossequio al dettato contrattuale - non è sufficiente la dimostrazione della spedizione da parte del mittente, occorrendo anche che lo stesso dimostri l'indirizzo al quale la lettera è stata spedita, atteso che la presunzione di conoscenza opera dal momento in cui la missiva è pervenuta all'indirizzo del destinatario, cioè nel luogo più idoneo alla ricezione, o in base a un collegamento ordinario - dimora o domicilio - o di normale frequenza - luogo di esplicazione dell'attività lavorativa - o per una preventiva pattuizione (tra le altre, Cass. 12-10.1991, n.10751, Cass. 27.7.2001, n.10284); nel caso di specie la disdetta è stata recapitata in Milano via Arzaga 16, cioè presso l'unità immobiliare locata a uso abitativo all'intimato. Non è secondario rilevare che presso la stessa sede il conduttore ha eletto domicilio, ai sensi del punto 16 del contratto di locazione.

La presunzione di conoscenza opera per il fatto stesso dell'arrivo dell'atto all'indirizzo del destinatario, non essendo necessario che il mittente provi la materiale ricezione da parte del medesimo o di persona autorizzata a riceverlo; è a carico del destinatario la prova di non averne

avuto tempestiva notizia senza sua colpa (Cass. 26.3.2002, n.4310, Cass. 13.6.2006, n. 13651); nel caso di specie tale prova non è stata fornita: non è sufficiente, infatti, per la argomentazioni sopra svolte, disconoscere la sottoscrizione della ricevuta da parte del conduttore, non essendo questo l'elemento dirimente in presenza di una notifica avvenuta presso l'indirizzo dell'immobile locato e in assenza di ulteriori elementi di valutazione che portino a desumere l'assenza del conduttore e di ogni soggetto con lui convivente, o comunque abilitato al ritiro, dall'immobile.

Sulla base delle considerazioni che precedono si ritiene dimostrata la cessazione del contratto alla data del 29.1.2006. La determinazione della data per il rilascio deve tenere conto della risalenza nel tempo della sua scadenza e della precedente disdetta.

Non può essere accolta la domanda del locatore di risarcimento dei danni formulata sulla base dell'art. 1591 c.c..

La giurisprudenza sul punto ha in più occasioni stabilito che il maggior danno che il locatore assuma di avere subito per effetto del mancato tempestivo rilascio dell'immobile locato va rigorosamente provato, nella sua sussistenza e nel suo concreto ammontare, dal locatore stesso, sul presupposto che l'obbligo risarcitorio non sorge automaticamente, in base al valore locativo presumibilmente ricavabile dall'astratta configurabilità dell'ipotesi di locazione o di vendita del bene, ma va accertato in relazione alle concrete condizioni e caratteristiche dell'immobile stesso, alla sua ubicazione, alla sua possibilità di utilizzazione, onde far emergere il verificarsi di una lesione effettiva del patrimonio del locatore, dimostrabile attraverso la prova dell'esistenza di ben precise proposte di locazione o di acquisto ovvero di altri concreti propositi di utilizzazione (Cass. 28.1.2002, n. 993, Cass. 23.5.2002, n. 7546).

Nel caso di specie il ricorrente non ha fornito la prova delle occasioni concrete di utilizzo del bene né ha dimostrato il valore di mercato dell'immobile nella misura indicata nelle note conclusive.

Si rileva infine che il contratto di locazione risulta stipulato esclusivamente tra [redacted] e [redacted] con conseguente difetto di legittimazione attiva da parte di [redacted]

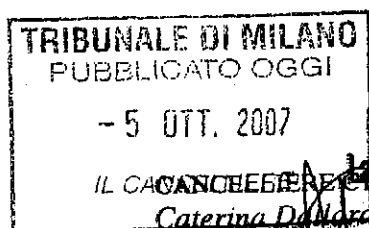
Le spese devono esser parzialmente compensate, in ragione della evidente preponderanza della domanda relativa alla cessazione dell'efficacia del contratto rispetto a quella risarcitoria e agli ulteriori provvedimenti.

P. Q. M.

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

- 1) Dichiarò la cessazione del contratto di locazione stipulato in data 29.1.1994 da [redacted] e [redacted] relativamente all'immobile sito in Milano via Arzaga 16 scala alta piano 6 a far data dal 29.1.2006;
- 2) Condannò [redacted] al rilascio del bene libero da persone e cose.
- 3) Fissò per l'esecuzione la data del 20.11.2007.
- 4) Dichiarò l'inammissibilità del ricorso presentato da parte di [redacted]
- 5) Rigettò ogni altra domanda.
- 6) Compensò per un terzo le spese di lite condannò il resistente alla rifusione delle stesse in favore di [redacted] nella residua misura di € 150,00 per spese, € 450,00 per diritti, € 800,00 per onorari; oltre al rimborso forfetario spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 2.10.2007.



IL GIUDICE  
Dott. Nicola Di Plotti

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, - 5 OTT. 2007

