

SENT. N° 14 316/08
REP. N° 12 114/08

SENTENZA N.

N. 63459/2006

N. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII° CIVILE

Il Giudice, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con citazione notificata in data 19.05.2006 a ministero dell'Aiutante Ufficiale
Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente
domiciliata in Milano, viale Emilio Caldara 7, presso lo studio degli avv.ti Armanda
Lessini e Daniela Savasi, che la rappresentano e difendono, per procura a margine della
citazione-

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], elettivamente domiciliati in Cornaredo (MI) via Piva 1-

CONVENUTI

Oggetto: accertamento cessazione contratto di locazione immobiliare.

All'udienza di discussione i procuratori delle parti costituite concludevano come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida, ritualmente notificato, la sig.ra [REDACTED] quale comproprietaria dell'unità immobiliare in Milano, [REDACTED] condotta in locazione ad uso abitazione dai sigg. [REDACTED], avendo inviato regolare disdetta in data 14.03.05 al conduttore per la scadenza del 30.09.05, intimava ai predetti sigg. [REDACTED] [REDACTED] sfratto per finita locazione della suddetta unità immobiliare e, nel contempo, chiedeva la convalida dello stesso.

All'udienza in data 15.06.06 si costituivano i convenuti, i quali si opponevano alla convalida in quanto la lettera di disdetta, in data 14.03.05, non sarebbe mai pervenuta ai conduttori ed inoltre inviata dalla sig.ra [REDACTED], madre dell'intimante e comproprietaria dell'immobile ma non parte locatrice, al sig. [REDACTED], padre degli intimati.

Assumevano, altresì, i convenuti che il contratto in esame regolava una locazione ad uso abitativo secondo lo schema del contratto convenzionato ma il canone determinato in contratto era superiore a quello previsto dall'[REDACTED] per la [REDACTED] tenuto conto che, per il periodo 1.10.2000/30.06.2006, avevano versato a titolo di canoni la maggior somma di euro 45.527,05 a fronte della minor somma dovuta pari ad euro 16.162,89 chiedevano, in via riconvenzionale, la condanna della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] alla restituzione in loro favore della somma di euro 27.364,16 o altra somma di giustizia.

Dopo alcuni rinvii, con ordinanza in data 17-20.10.2006 il Giudice rigettava l'istanza di condanna al rilascio e ordinava il mutamento del rito fissando l'udienza ex art. 420 c.p.c. per il giorno 3.05.07 con termine alle parti per l'integrazione degli atti ed il deposito di memorie e documenti.

All'udienza in data 8.11.07, fissata per la discussione sui mezzi istruttori, il Giudice non ammetteva le prove orali e disponeva l'acquisizione dei consuntivi di spesa dal 1999 al 2006 a cura di parte ricorrente; inoltre disponeva apposita Ctu contabile.

Espletata e depositata in data 5.05.08 la Ctu, all'udienza in data 2.12.2008 le parti procedevano alla discussione ed il giudice pronunciava e dava lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nessun dubbio sussiste sulla validità della disdetta inviata in data 14.03.05.

Invero, sebbene la stessa sia stata inviata dalla comproprietaria sig.ra [REDACTED] è comunque pacifico che la locatrice l'abbia confermata intimando lo sfratto per finita locazione di cui si discute. E' pacifico poi che ciò sia consentito anche al singolo condomino, in virtù del principio della concorrenza, in assenza di prova contraria, di pari poteri gestori in tutti i comproprietari.

Assumono altresì i resistenti che la predetta disdetta risulta inviata al sig. [REDACTED], padre dei conduttori, ma anche tale eccezione non appare fondata se solo si considera, da un lato, che il contratto è stato sottoscritto proprio da [REDACTED] e, dall'altro lato, che il conduttore risulta residente proprio all'indirizzo ove è stata inviata la disdetta, vale a dire a Siracusa [REDACTED] come da certificato anagrafico in atti (doc. 6 e 7). Si deve ancora rilevare che, peraltro, anche le successive comunicazioni risultano pervenute allo stesso indirizzo (doc. 5-6), senza che sia mai stata sollevata alcuna contestazione.

Infine, la circostanza che la disdetta sia stata inviata ad uno solo dei conduttori non ha alcun rilievo se si tiene presente che essa è efficace nei confronti di tutti i conduttori, ancorchè intimata ad uno solo di essi (Cass. n. 4797/99).

Ne consegue che la disdetta risulta spedita e giunta, nei termini previsti dalla legge e dal contratto, alla residenza del conduttore il quale, solo per sua colpa eventuale, non ne ha curato il ritiro. Pertanto, deve essere dichiarato cessato il contratto *de quo* alla data del 30.09.2005.

Ciò detto, la domanda riconvenzionale svolta dai resistenti è fondata e deve essere accolta.

Invero, tenuto conto del tipo di contratto sottoscritto, il canone effettivamente versato risulta superiore a quello dovuto.

La CTU espletata ha accertato sul punto che il canone dovuto, nel periodo considerato, era pari ad euro 16.105,07 e gli oneri accessori di competenza del conduttore pari ad euro 6.364,35, con la conseguenza che, avendo i conduttori versato la somma complessiva di euro 45.527,05, a loro spetta in restituzione la somma di euro 21.057,05, oltre interessi legali dal dovuto al saldo.

Tenuto conto dell'esito della controversia ricorrono giusti motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

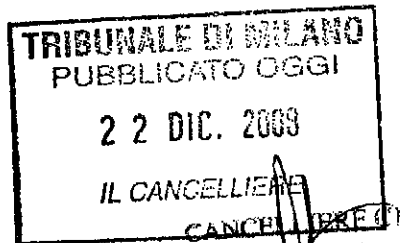
Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], così provvede:

- 1) dichiara cessato il contratto di locazione avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, [REDACTED] alla data del 30.09.05;
- 2) fissa per il rilascio la data del 28.02.2009;
- 3) in accoglimento della domanda riconvenzionale, condanna la sig.ra [REDACTED] a restituire ai ricorrenti la somma di € 21.057,63, oltre gli interessi legali dal dovuto al saldo;
- 3) dichiara le spese del giudizio compensate per intero tra le parti.

Milano, 16.12.2008

Il Giudice

Valter Colombo



Caterina Dallara