

SENT. N. 846/09
REG. N. 621/09

N. Sent. Cont. 2006

N. 24991/06 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico **dott. Carmela Gallina**

ha pronunciato - *ex art.281 sexies c.p.c.* - la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato

promossa da

[REDACTED]

con l' avv. Maria Grazia Marensi

ricorrente

contro

[REDACTED]

con gli avv. Antonio Romano, Pietro Romano e Michele Romano

resistente

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per il giudizio di convalida ritualmente notificato la società ricorrente ha esposto che il contratto di locazione ad uso abitativo avente ad oggetto un immobile sito in Segrate [REDACTED] stipulato in data 1.4.97 e quello relativo al box sito al piano interrato in data 16.4.97 dovevano ritenersi venuti a scadenza - rispettivamente - in data 31.3.05 e 15.4.05 giusta disdetta comunicata con raccomandata del 2.8.04 ed ha, pertanto, chiesto la convalida degli sfratti.

All'udienza di convalida l'intimato Unia, costituendosi, si è opposto alla convalida eccependo - in via preliminare - carenza di legittimazione passiva per essere gli immobili stati assegnati al coniuge in sede di separazione coniugale e nel merito ha sostenuto che l'inefficacia di entrambe le disdette in quanto inviate ad un

[Handwritten signature]

indirizzo diverso da quello contrattualmente pattuito . In ogni caso ha contestato di averne avuto comunicazione.

Previo rigetto dell'ordinanza di rilascio, disposta la trasformazione del rito, la causa è proseguita con l'escussione dei testi indicati dalle parti.

Ritiene questo giudice che la domanda sia fondata.

Preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione di carenza di legittimazione passiva formulata dal resistente. Pur essendo documentata l'intervenuta separazione dei coniugi in data 15.6.00 e la contestuale assegnazione della casa coniugale alla moglie del resistente, con conseguente subentro ex lege di quest'ultima nel contratto di locazione ex art. 6 L.392/78 (essendo il subentro in questione automatico ed indipendente dalla conoscenza che il locatore ne abbia avuto) deve evidenziarsi come, affinché detta cessione possa ritenersi opponibile ed efficace è necessario che sia comunicata al conduttore come rilevato da questo Tribunale in precedenti decisioni . Detta prova non è stata fornita ed anzi la documentazione allegata (cfr. dc. 33 fascicolo ricorrente) acclara come la stessa assegnataria nella comunicazione inviata alla locatrice in data 19.7.05 abbia omesso qualsiasi riferimento al subentro ribadendo la titolarità del contratto in capo al resistente. Pertanto, sia la disdetta che l'odierna intimazione sono state correttamente indirizzate al conduttore originario, fermo restando l'incidenza degli effetti della decisione invocata nella sfera giuridica del soggetto subentrato nel contratto.

Quanto alla dedotta inefficacia delle disdette occorre rilevare che secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Nr.8399/96) "l'elezione di domicilio fatta dalla parte in sede di stipula del contratto - nella specie locazione - deve ritenersi a carattere non esclusivo in difetto di chiara ed espressa volontà contraria e non ostativa a che l'atto unilaterale recettizio inerente al rapporto contrattuale venga trasmesso al diverso indirizzo della parte medesima ai sensi dell'art. 1335 c.c. ". Nel caso di specie il tenore della clausola nr. 14 per l'abitazione e 12 per il box non presenta l'evidenziata valenza esclusiva sì che occorre fare riferimento al canone di cui all'art. 1335 c.c. al fine di valutare la validità delle disdette agli atti.

Per indirizzo del destinatario deve intendersi il luogo che "per collegamento ordinario o per normale frequentazione , ovvero, per una preventiva indicazione o pattuizione risulti in concreto nella sfera di dominio e controllo del destinatario stesso, apparendo idoneo a

consentirgli la ricezione dell'atto e la possibilità di conoscenza del relativo contenuto" (cfr. Cass. Nr. 773/03). Ciò posto, la documentazione allegata e l'istruttoria svolta consentono di ritenere adempiuto l'onere probatorio a carico della locatrice circa l'avvenuta conoscenza delle disdette da parte del resistente.

Gli allegati bollettini di pagamento del canone recano a far data dal mese di gennaio 2004 quale intestazione "██████████ presso rag. ██████████ via ██████████"; tutti risultano regolarmente saldati sì da potersi ragionevolmente desumere che l'indicazione suddetta, ossia, di un indirizzo difforme da quello eletto in contratto sia stata fornita alla locatrice dall'interessato successivamente alla stipula del contratto. A conferma che tale indicazione avesse originato una prassi consolidata inerente l'inoltro della corrispondenza in generale si pone la comunicazione in data 19.7.05 a firma della moglie del resistente la quale, per il periodo successivo, formula espressa richiesta di inoltro del bollettino di pagamento e della corrispondenza ad un indirizzo diverso, ossia, quello di ██████████ in ██████████. La circostanza è stata confermata dal teste ██████████ sia pure in via di deduzione sulla base della corrispondenza agli atti, nonchè, dal teste ██████████

I suddetti testi hanno, inoltre, riferito in modo circostanziato circa colloqui telefonici ed incontri avvenuti col resistente al fine di definire le condizioni economiche del contratto: circostanze che palesano l'acquisita effettiva conoscenza delle disdette da parte dell'interessato.

Pertanto, deve ritenersi sia che l'indirizzo cui le disdette risultano inviate rientrava pienamente nella sfera di controllo del destinatario - per essere stato indicato dallo stesso alla locatrice - sia che è stata provata l'effettiva conoscenza dell'atto ai sensi dell'art. 1335 c.c.

Non vale a smentire tale conclusione la mancata produzione da parte della locatrice della richiesta di cambio di indirizzo inviata dal conduttore, atteso che la prova circa la sua esistenza, non soggetta ad alcun limite di forma, è stata fornita sia attraverso le dichiarazioni testimoniali esaminate che in base a criteri logici. Quanto all'argomento difensivo circa i limiti di contenuto della modifica richiesta per il recapito - avendo il resistente allegato che la stessa fosse da intendersi circoscritta all'invio dei bollettini di pagamento - esso costituisce una mera supposizione smentita da quanto emerso dalla

comunicazione dell'assegnataria degli immobili inidonea - pertanto- a confutare le conclusioni espresse.

Pertanto, essendo le disdette state comunicate ritualmente e tempestivamente consegue l'avvenuta cessazione dei contratti allegati per la data indicata, ossia, a far tempo dal 31.3.05 per l'abitazione e 15.4.05 per il box.

Consegue per il resistente l'obbligo di rilasciare gli immobili liberi da persone e cose. Tenuto conto del tempo trascorso dall'inizio del procedimento e della data di scadenza dei contratti stimasi equo fissare per l'inizio dell'esecuzione il giorno 20.3.09.

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza .

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, sezione XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina in funzione monocratica, definitivamente pronunciando sul ricorso proposto da [redacted] nei confronti di [redacted] così decide:

1. accoglie la domanda e , per l'effetto, dichiara cessati i contratti di locazione inter partes alla data del 31.3.05 per l'abitazione e 15.4.05 per il box;
2. condanna [redacted] a rilasciare l'abitazione ed il box siti in [redacted] [redacted] liberi da persone e cose;
3. fissa per l'inizio dell'esecuzione il giorno 20.3.09;
4. condanna il resistente a rifondere alla società [redacted] le spese di giudizio liquidate in € 3.670 complessivi di cui € 1.800 per onorari, € 1.463 per diritti, € 407 per esborsi oltre al rimborso spese generali pari 12,5% su diritti ed onorari, nonché, iva e cnpa.

Così deciso in Milano, il 20 gennaio 2009.

Il Giudice

Dott. Carmela Gallina

