

N. 61864/06 R.G.

SENT. N° 5922/10

REP. N° 6910/10

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, con l'Avv. Luigi Bellini e
l'Avv. Luca Zendali che la rappresentano e difendono
elettivamente domiciliata in Milano, via Silvio Pellico 12 presso lo studio dei difensori

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED], con l'Avv. Pietro Lacava e l'Avv. Ersilia Solimene che lo rappresentano e
difendono
elettivamente domiciliato in Milano via Podgora 14 presso lo studio dei difensori

RESISTENTE

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

MOTIVI DELLA DECISIONE

Risultano documentalmente:

- la stipula tra le parti del contratto di locazione dell'immobile sito in [REDACTED]
- la disdetta di data 12.9.2005 per la scadenza contrattuale del 31.3.2006 indirizzata a [REDACTED]
- la notifica della disdetta – che reca l'indicazione di [REDACTED] come destinatario - presso l'indirizzo di via [REDACTED] nella mani di persona che sottoscrive con il cognome [REDACTED]
- l'assenza di qualsiasi annotazione dell'addetto al recapito in merito a contestazioni od osservazioni eventualmente sollevate al momento della ricezione dell'atto;
- il provvedimento del Tribunale di Milano del 16.6.1994 (confermato il 20.10.2005) di assegnazione dell'abitazione oggetto del presente procedimento a [REDACTED] moglie del resistente, in sede di separazione personale, con la specifica previsione dell'obbligo a carico di quest'ultimo di pagamento dei canoni e degli oneri accessori;
- la residenza del resistente presso un indirizzo diverso da quello indicato nel contratto di locazione.

Non risulta né documentalmente né sulla base delle dichiarazioni testimoniali assunte che, a seguito del provvedimento di assegnazione della casa coniugale – risalente al 1994 – il conduttore abbia comunicato formalmente o meno alla società proprietaria dell'immobile la successione di [REDACTED] nel godimento dello stesso.

In ordine alla natura della disdetta, si osserva che la stessa, non essendo atto tipicamente giudiziario, rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 1335 c.c., con conseguente presunzione di conoscenza dell'atto stesso 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 l'effettiva ricezione dell'atto, 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 [REDACTED] cioè presso l'unità immobiliare locata al resistente; non è secondario rilevare che presso la stessa sede il conduttore ha eletto domicilio, ai sensi del punto 16 del contratto di locazione, anche nel caso in cui, in seguito, non vi abiti più.

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 la notifica è stata effettuata nelle mani della persona [REDACTED] che nel periodo estivo sostituisce [REDACTED], incaricata del ritiro della posta indirizzata presso lo stabile di via [REDACTED] nel periodo estivo. I testi [REDACTED] hanno ricordato la presenza di un cartello che avvisa che la custode dello stabile al civico 30 ritira anche la corrispondenza relativa al civico 28. La circostanza che il ritiro della posta avvenga a cura della persona che effettuato il servizio di portierato presso il civico 30 risulta anche dalle testimonianze di [REDACTED]. È quindi dimostrata testimonialmente l'idoneità alla ricezione degli atti da parte di chi ha ritirato la raccomandata destinata al resistente.

Risulta inoltre dalle dichiarazioni dei figli del resistente (sia pure non per scienza diretta) e di [REDACTED] che il predetto si era accordato con la custode perché quest'ultima non ritirasse la posta direttamente indirizzata a lui. Nessun teste ha però dichiarato che di tale accordo la proprietà fosse a conoscenza, né è stata prodotta una comunicazione formale in tal senso.

Si ritiene che tale onere incomba sul conduttore (trattandosi nel caso di specie di una forma di cessione legale del contratto, con conseguente necessità per il contraente ceduto di essere messo a conoscenza del fatto) in forza del generale principio di buona fede, che implica a ciascuna parte contrattuale un obbligo di salvaguardia, in modo tale da garantire il corretto sviluppo del rapporto contrattuale.

Il locatore ha ragionevolmente riposto il suo affidamento sulla permanenza del rapporto tra le parti originarie, in assenza di comunicazioni in ordine alla successione del coniuge del conduttore, in presenza di una elezione di domicilio di contenuto estremamente ampio e di regolari pagamenti dei canoni a seguito dell'invio delle relative richieste all'indirizzo contrattualmente pattuito. X

L'effettività della consegna della raccomandata dalla [REDACTED] non è pertanto decisiva, fermo restando che non vi sono specifici elementi a disposizione per ritenere che la stessa sia avvenuta o meno.

Dall'insieme delle deposizioni testimoniali e delle risultanze documentali è quindi emerso:

- che la notifica è stata effettuata nel luogo dove contrattualmente [REDACTED] ha chiesto di ricevere ogni comunicazione, anche nel caso in cui non abiti più in tale luogo, dove gli è inoltre consentito di svolgere anche l'attività lavorativa;
- che la raccomandata è stata ricevuta da persona legittimata a svolgere tale funzione;

- che la proprietà non era a conoscenza degli accordi tra il resistente e la custode dello stabile in ordine alla ricezione della posta.

Il resistente non ha quindi provato che la dedotta mancata conoscenza della disdetta sia avvenuta per circostanza non riconducibile a sua colpa.

Ne deriva la ritualità della notifica della disdetta e, quindi, l'accoglimento delle domande della ricorrente.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

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) Accerta e dichiara la cessazione del contratto di locazione tra [redacted] e [redacted] relativamente all'immobile sito in [redacted] a far data dal 31.3.2006.
- 2) Conferma l'ordinanza di rilascio del predetto immobile libero da persone e cose emessa il 13.10.2006 dal Tribunale di Milano per la data del 15.12.2006.
- 3) Condanna [redacted] alla rifusione delle spese processuali in favore della ricorrente, liquidate in Euro 93,00 per spese, Euro 1.043,00 per diritti, Euro 1.910,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 7.5.2010.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 11 MAG. 2010

