

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 12 220/12
REP. N° 4234/12

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 81054/2010

promossa da:

Gaetano Novati, rappresentato e difeso dagli avv.ti **Luca Boschi** e **Jennifer Rosa** ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, via **Mevo n. 11**, ricorrente

Contro

Francesca Adels Arabona e Josef Scal, rappresentati e difesi dagli avv.ti **Stefania Riccardi** e **Sabrina Olivieri** ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultima in Milano, via **Mevo n. 81/3**, resistenti.

Sulle conclusioni della parti, come in atti

CG

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Maestano Nov, sulla premessa che la società [redacted immobiliare s.r.l.], precedente proprietaria dell'appartamento sito in [redacted Emanuel], via [redacted Pini n. 14, 11], [redacted 022762830] nella palazzina C, aveva locato ad uso abitativo ai sig.ri [redacted Josef Sca] e [redacted Francesco] [redacted dele Araboni], con decorrenza 28.3.2007 - 27.3.2011 la predetta unità immobiliare e di essere subentrato nel contratto di locazione per avere acquistato l'unità locata in data 30.7.2010, ha intimato licenza per finita locazione per la prima scadenza contrattuale del 27.3.2011, giusta disdetta comunicata con lettera raccomandata del 31.8.2010, per i motivi di cui all'art. 3 primo comma lett. A L. 431/98. I conduttori hanno resistito alle domande attoree eccependo l'intervenuto rinnovo del contratto di locazione, per non avere mai ricevuto la lettera raccomandata del 31.8.2010. Disposto il mutamento del rito, concessi i termini per l'integrazione delle difese ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 6.11.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza .

1 - La domanda proposta dal locatore è fondata e va accolta.

A - Trattasi di diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza.

I conduttori intimati non hanno contestato la ricorrenza dei presupposti di legge per il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza - avendo il locatore comunicato l'intenzione di destinare l'immobile ad abitazione propria e dei propri congiuntivi, a norma dell'art. 3 comma 1° lett. A L. 431/98 - bensì la ricezione della raccomandata con cui è stata comunicata la disdetta contrattuale.

Essendo la disdetta contrattuale un atto unilaterale recettizio, la stessa acquista efficacia nel momento in cui giunge a conoscenza del destinatario o deve presumersi giunta a conoscenza dello stesso, in quanto pervenuta al suo indirizzo, a norma dell'art. 1335 c.c. (cfr Cass. 8006/2009: " La disdetta di un contratto di locazione (nella specie, relativo ad immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione), è un atto recettizio, che produce i propri effetti (consistenti nell'impedire il rinnovo del contratto, e non già nello sciogliere il contratto in corso) solo dal momento in cui perviene al destinatario, salva una diversa pattuizione delle parti. È, pertanto, tardiva la disdetta

spedita prima del termine contrattualmente previsto per l'esercizio della relativa facoltà, ma pervenuta al destinatario successivamente a tale data. ").

Nel caso di specie la disdetta è stata inviata mediante lettera raccomandata spedita il 31.8.2010.

Il ricorrente ha dato prova dell'invio della raccomandata, con la produzione della relativa busta e della ricevuta di spedizione. Sulla busta viene dato atto del mancato ritiro del piego in giacenza presso l'ufficio postale e dell'avviso al destinatario in data 2.9.2010.

Dalla comunicazione del direttore dell'ufficio postale responsabile in data 15.3.2011 risulta che la raccomandata in oggetto, "dopo un tentativo di recapito, causa assenza del destinatario, è stata "avvisata " dal portalettere in data 2.9.2010 " .

Dunque, essendo stata la raccomandata inviata all'indirizzo del conduttore presso l'unità locata ed essendo stato quest'ultimo, assente la momento del recapito della raccomandata, avvisato della giacenza del piego presso l'ufficio postale in data 2.9.2010, la comunicazione della disdetta deve intendersi perfezionata alla data indicata o, al più tardi, applicando il disposto di cui all'art. 8 L. 890/1999 in tema di notificazioni degli atti giudiziari a mezzo posta, decorsi 10 giorni dall'avviso.

In ogni caso la disdetta è tempestiva, essendo stata effettuata nel rispetto del termine dei sei mesi di preavviso rispetto alla scadenza del 27.3.2011, ed ha determinato la cessazione del contratto di locazione alla scadenza indicata.

Non rileva ai fini dell'efficacia della disdetta la circostanza che sia stata inviata ad uno solo dei conduttori (cfr Cass. 4797/1999" La disdetta del locatore, in quanto volta a determinare la cessazione del rapporto di locazione alla scadenza del termine contrattuale e, conseguentemente, ad imporre al conduttore la riconsegna del bene locato e cioè l'esecuzione di una prestazione indivisibile, è efficace nei confronti di tutti i conduttori, ancorché intimata ad uno solo di essi.")

Deve dunque trovare accoglimento la relativa domanda proposta dal locatore ed i conduttori vanno condannati alla riconsegna dell'immobile locato.

Il termine per il rilascio viene fissato, a norma dell'art. 56 L. 392/78, in data 30.3.2013, tenuto conto della scadenza contrattuale e della data della disdetta.

B – I resistenti hanno rinunciato all' eccezione relativa alla violazione del diritto di prelazione ed al diritto di riscatto.

Tali eccezioni non sono state riproposte con la memoria integrativa delle difese e sono state espressamente rinunciate in sede di udienza di discussione.

2 – Le spese del giudizio vengono regolate secondo il principio della soccombenza

C

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, dichiara cessato il contratto di locazione intercorso tra il ricorrente **Gaetano Nov** ed i resistenti **Francesca Adelf**, **Arabona** e **Josef Scall** alla data del 27.3.2011;

per l'effetto condanna i resistenti a riconsegnare al ricorrente l'immobile locato sito in **Nov**, **maiale**, via **dei Pin** **24/26 palazzina C**;

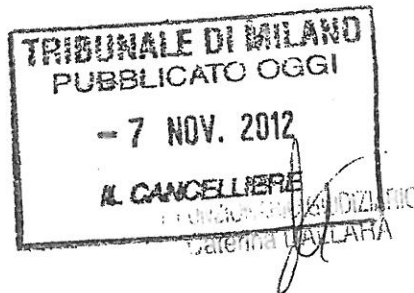
fissa per l'esecuzione del rilascio ex art. 56 L. 392/78 la data del 31.3.2013;

condanna i resistenti a rifondere al ricorrente le spese del giudizio, che liquida in **50,00** per spese ed euro **500,00** per compensi professionali, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 6.11.2012.

Il Giudice

CM



E' Copia Conforme

8/11/12
All'originale

Milano

8/11/12

IL CANCELLIERE

