

REPUBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENTENZA N° 124/11
10438/12

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. 80931/2010

REPUBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice, dott. Caterina Spinnler, nella causa promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa dagli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [REDACTED], ricorrente

Contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il proprio studio in Milano, [REDACTED], resistente

Sulle conclusioni delle parti, rispettivamente, per la parte ricorrente, come da foglio dattiloscritto allegato e, per la parte resistente, come da memoria integrativa delle difese.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED], sulla premessa di avere locato alla società [REDACTED] diverse unità immobiliari site, rispettivamente, ai piani rialzato, primo, secondo, terzo e quarto ad uso ufficio, piano sotterraneo ad uso archivio, oltre tre posti auto in cortile, nell'edificio in Milano, [REDACTED], con decorrenza 1.1.1998 – 31.12.2003 e di avere intimato disdetta per la seconda scadenza contrattuale del 31.12.2009 con raccomandata in data 14.11.2008, ha intimato sfratto per finita locazione per l'anzidetta scadenza contrattuale ed ha chiesto la pronuncia della condanna al rilascio delle unità locate ed al risarcimento dei danni per l'occupazione abusiva dei locali fino alla riconsegna, a norma dell'art. 1591 c.c.

La società conduttrice si è opposta alla convalida eccependo di non avere mai ricevuto la disdetta contrattuale; in via riconvenzionale, ha chiesto accertarsi l'intervenuto rinnovo del contratto di locazione e la responsabilità della locatrice per violazione degli accordi contrattuali e dei principi di buona fede e correttezza e condannarsi la ricorrente al risarcimento dei danni, da liquidarsi in via equitativa.

Negata l'ordinanza provvisoria di rilascio, disposto il mutamento del rito ed assunte le prove orali richieste dalla ricorrente, all'udienza del 21.11.2012, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura del dispositivo in udienza e riserva della motivazione.

1 - La disdetta contrattuale è stata comunicata a mezzo lettera raccomandata inviata non presso la sede della società conduttrice in [REDACTED], via [REDACTED], bensì presso l'indirizzo di Milano, [REDACTED], che corrisponde alle unità immobiliari condotte in locazione e che costituisce unità locale della società conduttrice, aperta il 2.1.2006, con funzione di ufficio amministrativo (cfr visura camerale in atti).

La società ricorrente ha dato prova dell'avvenuto invio della menzionata raccomandata alla resistente (cfr comunicazione Poste Italiane). Le Poste Italiane, alla richiesta della società ricorrente di ottenere un duplicato dell'avviso di ricevimento (non prodotto in giudizio), hanno attestato l'avvenuto smarrimento della stesso ed hanno contestualmente confermato, sulla base

della tracciatura elettronica fornita dal sistema, l'avvenuta consegna della raccomandata al destinatario in data 17.11.2008 (cfr doc. 58 di parte ricorrente).

Ha contestato la società conduttrice di non avere mai ricevuto la disdetta contrattuale.

In diritto valgono le seguenti osservazioni.

La disdetta di un contratto di locazione, atto non soggetto a vincoli di forma, neppure con riferimento alle modalità di comunicazione della stessa (Cass. 26526/2009 " In tema di locazione, la disdetta, vigendo al riguardo il principio della libertà della forma, può essere contenuta anche in un atto processuale che presupponga la volontà del locatore di non rinnovare il contratto alla scadenza o che, comunque, esprima anche tale volontà, quale l'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione o la citazione in giudizio."; Cass. 409/2006: " La disdetta relativa al contratto di locazione costituisce atto negoziale unilaterale e recettizio, espressione di diritto potestativo attribuito "ex lege", concretantesi in una manifestazione di volontà diretta ad impedire la prosecuzione o la rinnovazione tacita del rapporto locativo. Pur prevedendo l'art. 3 della legge n. 392 del 1978 (abrogato successivamente dall'art. 14 della legge n. 431 del 1998, ma applicabile temporalmente nella fattispecie) che la disdetta debba essere comunicata con lettera raccomandata, tuttavia tale forma non è prescritta a pena di nullità (nemmeno desumibile in via interpretativa), ragion per cui può essere comunicata in qualsiasi modo, purché idoneo a portare a conoscenza del conduttore l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il rapporto alla scadenza..."), è un atto recettizio, che produce i propri effetti , consistenti nell'impedire il rinnovo del contratto, solo dal momento in cui perviene al destinatario, salva una diversa pattuizione delle parti (8006/2009).

Spetta al locatore dare la prova non solo dell'invio della disdetta, ma anche del fatto che la stessa sia giunta a conoscenza del conduttore, quanto meno alla stregua della presunzione di cui all'art. 1335 cod. civ.(Cass. 9696/1998).

La presunzione di conoscenza della dichiarazione recettizia, norma del disposto di cui all'art. 1335 c.c., presuppone che la stessa giunga all'indirizzo del destinatario; da tale presunzione " deriva che tale dichiarazione deve ritenersi conosciuta dal destinatario medesimo, a meno che non provi di non averne avuto notizia senza sua colpa, mentre il mittente non è tenuto a provare tale conoscenza, essendo sufficiente che dimostri l'avvenuto recapito della dichiarazione all'indirizzo del destinatario, non essendo necessario che egli provi invece la ricezione della dichiarazione da parte del destinatario o di persona autorizzata a riceverla, ai sensi dell'art. 37 del regolamento di esecuzione del codice postale (R.D. n. 698 del 1940). (Fattispecie concernente la disdetta dal

contratto di locazione di immobile non abitativo ai sensi dell'art. 29 legge 27 luglio 1978 n. 392). " (Cass. 12866/1997).

Ritiene questo giudice, che possa ritenersi dimostrata, sulla base delle evidenze documentali fornite dalla società ricorrente, oggetto di attestazione da parte delle Poste italiane e non smentite da risultanze probatorie di segno contrario, l'avvenuta consegna della raccomandata all'indirizzo di Milano, [REDACTED] (Cass. 17417/2007 " La lettera raccomandata - anche in mancanza dell'avviso di ricevimento - costituisce prova certa della spedizione attestata dall'ufficio postale attraverso la ricevuta, da cui consegue la presunzione, fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell'ordinaria regolarità del servizio postale, di arrivo dell'atto al destinatario e di conoscenza ex art. 1335 cod. civ. dello stesso, per cui spetta al destinatario l'onere di dimostrare di essersi trovato senza sua colpa nell'impossibilità di acquisire la conoscenza dell'atto ").

Tuttavia, posto che l'operatività della presunzione di conoscenza regolata dall'art. 1335 c.c. presuppone che l'atto - nella fattispecie la disdetta contrattuale - sia pervenuta in un luogo che per collegamento ordinario o normale frequenza o preventiva indicazione appartenga alla sfera di dominio o controllo del destinatario, così da apparire idoneo a consentirgli la ricezione dell'atto e la cognizione del relativo contenuto - si tratta di verificare se l'invio della disdetta contrattuale in luogo diverso dalla sede della società soddisfi il requisito in parola e soprattutto se vi siano elementi probatori che sostengono la tesi della conoscenza da parte della società resistente della disdetta contrattuale.

Ritiene questo giudice che, per quanto l'indirizzo di [REDACTED] a Milano corrispondesse ad un'unità locale e non alla sede della società conduttrice, tale luogo risultava in concreto nella sfera di controllo del destinatario, così da apparire idoneo a consentirgli la ricezione e la cognizione della disdetta contrattuale (Cass. 15696/2000: "Al fine di soddisfare l'onere, gravante sul lavoratore licenziato, di provare l'avvenuto recapito all'«indirizzo» del datore di lavoro dell'impugnativa di licenziamento (quale atto recettizio ex art. 1335 c.c.), il lavoratore può avvalersi di qualsiasi mezzo di prova, e quindi anche di presunzioni, al fine di provare l'invio dell'atto in un luogo che per collegamento ordinario o normale frequenza o preventiva indicazione appartenga alla sfera di dominio o controllo del destinatario; pertanto, ove una società abbia uno stabilimento produttivo decentrato, dalla cui direzione sia pervenuta la comunicazione del licenziamento al lavoratore, il quale in tale stabilimento espleti la sua prestazione lavorativa, opera la suddetta presunzione di conoscenza ove l'impugnativa di licenziamento sia (tempestivamente)

comunicata dal lavoratore medesimo alla direzione di quello stesso stabilimento e non già necessariamente alla sede della società. ").

Ciò si evince sia dall'attestazione delle Poste Italiane circa l'avvenuto recapito della disdetta contrattuale presso l'indirizzo di [REDACTED], che dalla condotta della resistente successiva alla disdetta contrattuale.

Infatti, quanto attestato dalle Poste Italiane smentisce l'affermazione della società conduttrice circa la mancata ricezione della raccomandata contenente la disdetta contrattuale; allo stesso tempo dimostra che la sede di [REDACTED] costituiva un recapito della conduttrice e che presso la stessa vi era personale abilitato a ricevere la corrispondenza, posto che, in caso contrario, la raccomandata non sarebbe stata recapitata. Del resto, la circostanza che l'indirizzo di [REDACTED] costituisse un recapito della società conduttrice risulta confermato dal testimone [REDACTED] - persona che di fatto costituiva il referente della società conduttrice, come emerge dal complesso delle risultanze istruttorie e documentali - quanto meno con riferimento alle fatture relative al pagamento del canone di locazione, e dal testimone [REDACTED] con riferimento ad ogni tipo di comunicazione (cfr verbale udienza del 16.2.2012); di fatto presso tale indirizzo è stata regolarmente ricevuta la successiva raccomandata inviata dalla società locatrice alla conduttrice in data 30.3.2009 (cfr doc. 65).

La condotta della società conduttrice successiva alla disdetta contrattuale, attestata dalla corrispondenza in atti (cfr lettere sub. doc. da 12 a 14) e dalle emergenze delle prove testimoniali (cfr dep. [REDACTED]), dimostra che tra le parti sono intercorse trattative per il rinnovo del contratto di locazione, ciò costituisce prova indiretta della conoscenza in capo alla conduttrice dell'intervenuta disdetta del contratto, non avendo alcun senso le anzidette trattative ove il rapporto contrattuale fosse stato ancora in corso. Più precisamente, a fronte della lettera in data 30.3.2009 (inviata presso l'indirizzo di [REDACTED] a Milano e regolarmente ricevuta dalla società conduttrice) con la quale la proprietà ha manifestato la propria disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione (cfr lettera sub doc. 12 : "... facciamo seguito alla ns n.20 del 14.11.2009 per comunicarvi la nostra disponibilità a stipulare un nuovo contratto d'affitto al nuovo canone annuo di euro [REDACTED] .. con decorrenza dal 1 gennaio 2010.. "), la conduttrice, nella persona di [REDACTED], non ha in alcun modo contestato l'intervenuta cessazione del contratto di locazione ed ha formulato una controproposta, offrendo di prendere in locazione ulteriori porzioni immobiliari nella stesso stabile ad un canone inferiore a quello chiesto dalla proprietà (cfr lettera del 28.4.2009 (doc. 13) La prima contestazione della società conduttrice

circa il tacito rinnovo del contratto di locazione è del febbraio 2010 (cfr doc. 15 e seguenti), dopo che già erano stata avviate tra le parti le trattative per il rinnovo contrattuale, che non soddisfacevano le richieste della conduttrice.

In conclusione, la descritta condotta della conduttrice, unita all'attestazione delle Poste Italiane circa l'intervenuto recapito della raccomandata di disdetta del contratto di locazione ed alle emergenze documentali ed istruttorie di cui si è detto sopra, consentono di ritenere compiutamente assolto l'onere probatorio in capo alla parte locatrice relativo all'intervenuta comunicazione della disdetta contrattuale. Essendo la disdetta tempestiva e riferita alla seconda scadenza contrattuale, deve dichiararsi cessato il contratto di locazione relativo all'immobile di cui è causa alla scadenza del 31.12.2009.

Di conseguenza deve disporsi la condanna della società conduttrice alla riconsegna delle unità locate alla locatrice.

La data per l'esecuzione del rilascio, ex art. 56 L. 392/78, viene fissata al 30.6.2013, in considerazione della scadenza contrattuale e valutati i tempi necessari per la liberazione degli immobili locati, condotti in sublocazione da società terze.

2 - La società locatrice ha chiesto il risarcimento del maggior danno da mancata tempestiva riconsegna delle unità locate.

E' pacifico che la società conduttrice ha regolarmente corrisposto i canoni di locazione relativamente alle unità locate.

Lamenta la locatrice di avere subito un danno maggiore e non coperto dal canone di locazione in relazione alla concreta possibilità di locazione delle unità oggetto di causa ad un canone superiore a quello previsto in contratto. La richiesta risarcitoria ammonta alla somma di euro [redacted] per ogni anno di ritardo nel rilascio.

Come ripetutamente affermato dalla Corte di Cassazione "In tema di locazione, il ritardo nella riconsegna della cosa locata costituisce un comportamento antigiuridico del conduttore potenzialmente lesivo del patrimonio del locatore, che legittima la condanna generica al risarcimento dei danni, ancorché non sia stata fornita prova specifica di essi " (Cass. 29202/2008); il danno può venire provato facendo ricorso anche a presunzioni che dimostrino " l'esistenza di una concreta lesione del suo patrimonio in relazione alle condizioni dell'immobile, alla sua ubicazione e alle possibilità di una specifica attuale utilizzazione nonché all'esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsene il godimento dietro corrispettivo." (Cass. 29202/2008).

Nel caso di specie, essendo le unità locate detenute dalla società ricorrente, che assume la persistenza del rapporto contrattuale, è evidente che la società locatrice non poteva metterle sul mercato, offrendole in locazione a soggetti terzi.

Tuttavia, risulta provato che la stessa conduttrice era disposta a rilocare le stesse unità già oggetto di locazione, oltre a quelle relative agli ulteriori due piani dello stabile non oggetto di locazione, ad un canone di euro [REDACTED] annui (cfr doc. 13 di parte ricorrente), a fronte di un canone corrisposto per 5 piani, oltre il piano interrato, di euro [REDACTED] annui.

Esiste quindi un principio di prova circa la concreta possibilità di rilocare le unità immobiliari condotte in locazione dalla società resistente.

Quanto alla determinazione del maggior danno, corrispondente alla differenza tra il canone percepito dalla resistente e quello di mercato, se certamente può tenersi conto del canone offerto dall'attuale conduttrice, deve anche considerarsi il particolare interesse di quest'ultima alla rinnovazione del contratto di locazione, in relazione sia ai costi sostenuti per spese di manutenzione straordinaria delle unità locate, sia alla sublocazione a terzi di tutte le unità condotte in locazione; inoltre, tale disponibilità a corrispondere il canone indicato era anche condizionata alla possibilità di locare l'intero stabile.

Dunque, tenuto conto del fatto che l'interesse della resistente alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione al canone indicato era certamente particolare e diverso da quello di soggetti terzi e valutate le condizioni attuali del mercato immobiliare, ritiene questo giudice che la rilocazione a terzi degli immobili di cui è causa avrebbe consentito dalla locatrice di percepire un maggior canone corrispondente alla somma di [REDACTED] euro annui in valore attuale. Pari, per il periodo intercorrente tra il gennaio 2010 ed il gennaio 2013, alla somma complessiva di euro [REDACTED], oltre interessi dalla mora al saldo.

3 - Non può trovare accoglimento la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta.

In estrema sintesi sostiene la conduttrice la sussistenza di una condotta illecita della società locatrice consistente nella violazione degli accordi in essere e nell'aver tenuto una condotta contraria a correttezza e buona fede, consistente, da ultimo, nell'esercizio abusivo dell'azione giudiziale. Più precisamente viene imputato alla locatrice di avere disatteso gli accordi già conclusi per la stipulazione di un nuovo contratto di locazione e di avere coartato la volontà della conduttrice, utilizzando lo squilibrio tra le rispettive posizioni contrattuali, in relazione anche alle importanti spese sostenute da quest'ultima per interventi di manutenzione straordinaria ed alla

sublocazione delle unità locate a numerose società, ed azionando da ultimo la presente azione di sfratto, allo scopo di costringere la società conduttrice ad accettare un canone iniquo.

L'assunto non risulta in alcun modo provato, non emergendo dalle risultanze documentali in atti che vi sia stato da parte della locatrice un recesso ingiustificato dalle trattative contrattuali. Quanto alle spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria della unità locate, si osserva che si tratta di spese cui ha concorso la stessa locatrice (art. 9 de contratto di locazione) ed il cui onere è stato assunto dalla conduttrice nell'ambito del complesso degli accordi intercorsi tra le parti al momento della conclusione del contratto, con diretta incidenza sul canone contrattuale, e nella prospettiva di ammortizzare tali spese nel termine dei 12 anni di durata del contratto di locazione, termine che è stato rispettato, essendo stata la disdetta intimata per la seconda scadenza contrattuale. Allo stesso modo, la decisione di sublocare le unità oggetto di locazione è dipesa da una decisione della conduttrice e non può essere imputata alla locatrice, quale condizione che avrebbe sbilanciato l'equilibrio tra le parti nell'ambito delle trattative di rinnovo della locazione.

In conclusione, la domanda di risarcimento dei danni va respinta, non risultando in alcun modo provata la condotta illecita della locatrice. Per completezza va aggiunto, quanto al danno, che la pretesa risarcitoria risulta assolutamente carente sotto il profilo dell'allegazione e della prova del danno, neppure indicativamente quantificato nel suo ammontare.

4 - Le spese di giudizio vengono liquidate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

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

dichiara il contratto di locazione intercorso tra la ricorrente Immobiliare [REDACTED] e la resistente [REDACTED] relativo alle unità immobiliari site in Milano, [REDACTED] cessato per finita locazione alla scadenza del 31.12.2009;

condanna la conduttrice [REDACTED] a riconsegnare alla locatrice [REDACTED] le unità locate, fissando per l'esecuzione del rilascio, ex art. 56 L. 392/78, la data del 30.6.2013;

condanna la conduttrice a pagare alla locatrice, a titolo di risarcimento del maggior danno da mancata riconsegna delle unità locate, con riferimento al periodo intercorrente tra il gennaio

2010 ed il gennaio 2013, la somma di complessivi euro [redacted], oltre interessi dalla mora al saldo;

respinge la domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni proposta dalla conduttrice;

condanna la resistente a rifondere alla ricorrente le spese del giudizio, che liquida in [redacted] per spese ed euro [redacted] per compensi, oltre agli accessori di legge.

Milano il 22.11.2012.

Il Giudice

[Handwritten signature]

[Faint handwritten signature]

[Handwritten signature]
E' Copia Conforme
All'originale | 2
Milano | 21-12
IL CANCELLIERE
[Handwritten signature]