

2673

2673/08

sent M 2673/08
ref M 2893/08

N. 456/2005 R. G.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONTRIBUTI
UNIFICATO

**CORTE D'APPELLO DI
MILANO**

*TR. W. W. W. W. W.
Rojecow*

TERZA SEZIONE CIVILE

composta dai magistrati:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| dott. Fausto Mariani | presidente |
| dott. Michele Petrangelo | consigliere |
| dott. Irene Formaggia | consigliere |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa in grado d'appello in materia di **locazione** ad uso commerciale con ricorso proposto ai sensi degli articoli 447-bis e 434

40

cod.proc.civ., depositato il 24-11-2005 e posta in discussione nella udienza dell'8-10-2008,

TRA

[REDACTED]
[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Silvio e Matteo Rezzonico, presso il cui studio in Milano è elettivamente domiciliato, per procura a margine dell'intimazione di sfratto introduttiva del giudizio di primo grado,

APPELLANTE

E

[REDACTED]
[REDACTED]
APPELLATO

OGGETTO: finita locazione e rilascio; risarcimento danni; determinazione equo canone e restituzione.

CONCLUSIONI: come da ricorso in appello



8/5

N.4560/2005 R.G.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 24-4-2002 il sig. [REDACTED] premesso di aver concesso in locazione al sig. [REDACTED] un immobile ad uso abitativo sito in Sesto San Giovanni con contratto scaduto il 31-1-2002, per il quale era stata inviata disdetta al conduttore con lettera del 17-3-1999; di aver intimato lo sfratto al conduttore; chiedeva al Tribunale di Monza la convalida. L'intimato si era opposto alla convalida deducendo che la disdetta gli era stata "estorta" dal locatore e che era in netto contrasto con il comportamento tenuto dalle parti.

Il G.U., convertito il rito, disponeva il rilascio dell'immobile e, alla successiva udienza di discussione, con sentenza parziale n.2697 del 30-9-2003, ritenuta la rinnovazione tacita del contratto, ne dichiarava la scadenza per la data del 31-1-2006; revocava l'ordinanza di rilascio già

lf

4

emessa ed ordinava il rilascio dell'immobile fissando per l'esecuzione la data del 31-1-2006; dichiarava che il contratto era soggetto alla disciplina dell'equo canone e, dato atto che il nominato C.T.U. aveva determinato il canone che il conduttore avrebbe dovuto corrispondere dall'1-2-1998 al 24-6-2002, rimetteva con separata ordinanza la causa in istruttoria per il calcolo, attraverso un supplemento di c.t.u., di quanto il conduttore aveva corrisposto onde decidere sulla domanda riconvenzionale di restituzione dell'indebita eccedenza, lasciando al definitivo la liquidazione delle spese.

Alla prima udienza del giudizio proseguito per il disposto incombente istruttorio (16-10-2003) parte attrice formulava espressamente a verbale riserva di appello.

All'esito dell'espletato supplemento di c.t.u. il Tribunale di Monza, con sentenza n.2717 del 14-10-2004, dato atto che dalla prova documentale offerta dal conduttore risultava che questi aveva complessivamente versato, nel periodo considerato, la somma di € 10.974,71, mentre sarebbe stato tenuto a versare, considerato l'equo canone e le

spese condominiali come da contratto, la minor somma di € 6.548,67, condannava l'intimante a restituire all'intimato la somma di € 4.426,04, oltre interessi dalla data della domanda ed al pagamento delle spese di lite.

Contro le due sentenze del Tribunale [REDACTED] ha proposto ricorso in appello con atto depositato in Cancelleria ed iscritto a ruolo in data 24-11-2005, e notificato con il decreto presidenziale di fissazione dell'udienza di discussione il 12-5-2006, deducendo, quanto alla sentenza parziale, che il contratto non poteva ritenersi tacitamente rinnovato e che l'ordinanza di rilascio emessa ex art.665 c.p.c. non avrebbe dovuto essere revocata; ed assumendo, quanto alla sentenza definitiva, che il giudice aveva erroneamente attribuito al conduttore versamenti eseguiti da persona (sig.ra [REDACTED] estranea al contratto, senza tener conto dell'eccezione, considerata tardiva ma rilevabile anche d'ufficio, di carenza di legittimazione dello [REDACTED] a chiedere la restituzione degli importi versati da altri.



[Handwritten signature]

quanto alla sentenza parziale, la sua erroneità, ove era stata revocata l'ordinanza di rilascio emessa ex art.665 c.p.c. e ritenuta inefficace la disdetta del 17-3-1999 per genericità e mancanza di prova del suo ricevimento da parte del conduttore, posto che, invece, era rimasta senza supporto probatorio la tesi di questi, ritenuta verosimile dal giudice, per cui la disdetta gli era stata estorta e che i canoni durante la permanenza del conduttore nell'immobile erano stati accettati dal locatore a titolo di occupazione abusiva

Nonostante la regolare notificazione del ricorso, [REDACTED] non si è costituito nel giudizio d'appello è stato all'odierna udienza fissata per la discussione dichiarato contumace.

All'esito della discussione orale, questo Collegio ha pronunciato sentenza dando lettura in udienza del dispositivo di seguito trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato e va rigettato.

Dal riscontro dei dati obiettivi emergenti dai documenti prodotti dal [REDACTED] emerge la

95

correttezza di quanto ritenuto dal primo giudice contenuto nella sentenza parziale a proposito del tacito rinnovo sino alla scadenza del 31-1-2006 del contratto di locazione intercorso tra le parti. Infatti, risultando la lettera di disdetta scritta dal locatore in data 18-8-2001 e ricevuta dallo [REDACTED] in data 24-8-2001 (doc.n.3), non poteva ritenersi nella specie verificata la condizione stabilita dell'art.3 L.n.392//1978 per impedire il tacito rinnovo quadriennale della locazione alla prima scadenza, fissata nel contratto per il 31-1-2002 (doc.n.1), posto che la comunicazione al conduttore della volontà di non intendere rinnovare il rapporto non è stata comunicata nel termine prescritto di sei mesi prima della scadenza contrattuale.

La circostanza non poteva ritenersi superata dalla comunicazione del conduttore datata 17-3-1999 (doc.n.2), che, come rilevato in motivazione dal primo giudice, avrebbe dovuto risultare formalmente comunicata al locatore, trattandosi di atto ricettizio. Contro tale rilievo nessun motivo specifico d'appello è stato formulato dal [REDACTED] che semplicemente ha rimarcato nell'impugnazione la non genericità di tale dichiarazione e che essa non

ef

risultava essere mai stata revocata, senza peraltro censurare le precise argomentazioni poste dal decidente a sostegno del processo logico motivazionale riportato nella sentenza appellata.

La statuizione del Tribunale sulla data di scadenza del contratto va pertanto pienamente confermata, con conseguente rigetto dell'appello svolto contro la sentenza parziale, per l'assorbente ragione della mancanza di tempestiva disdetta proveniente da alcuna delle parti valevole ad impedire il tacito rinnovo del contratto.

Quanto alla sentenza definitiva, il fragile motivo di impugnazione è destituito di fondamento.

Indipendentemente dalla questione sulla rilevanza d'ufficio o meno dell'eccezione di carenza di legittimazione, va osservato che i versamenti effettuati dalla [REDACTED] sono stati pacificamente effettuati in corso del rapporto a titolo di pagamento dei canoni richiesti dal locatore in relazione al contratto in questione, e ad essi sono stati in effetti imputati. E' dunque irrilevante la circostanza che il versamento sia avvenuto non da parte del conduttore direttamente ma a mezzo di terza persona, riguardando la circostanza i rapporti interni tra questi due e



[Handwritten signature]

rimanendo comunque in capo al conduttore la legittimazione a far valere i diritti inerenti le somme corrisposte al locatore a titolo di canone. Poiché l'importo complessivamente versato non è stato sotto altri aspetti contestato nella sua entità, anche la sentenza definitiva deve essere confermata.

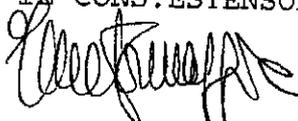
Nessuna pronuncia è dovuta sulle spese del presente grado di giudizio, stante la contumacia del convenuto-appellato.

P.Q.M.

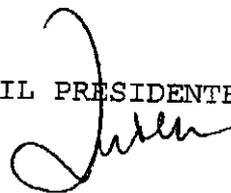
La Corte d'Appello di Milano, III Sezione Civile, respinge l'appello proposto da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] avverso le sentenze del Tribunale di Monza n.2697/03 del 30-9-2003 e n.2717/04 del 14-10-2004; nulla per le spese.

Così deciso in Milano l'8-10-2008

IL CONS. ESTENSORE



IL PRESIDENTE



CORTE D'APPELLO DI MILANO
IL CANCELLIERE C1S
Dott.ssa Ines Donadio

CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE 3^a CIVILE
Resa pubblica mediante deposito in Cancelleria

OGGI 17 NOV. 2008

IL CANCELLIERE C1S
Dott.ssa Ines Donadio

40