

Basta una sola raccomandata per la disdetta ai tre conduttori

DOMANDA

Un contratto di locazione 4+4 è cointestato a 3 persone. Due conduttori (coppia di fatto) abitano nell'immobile mentre il terzo (un loro parente) ha sempre abitato altrove. Una clausola contrattuale recita che «a tutti gli effetti del contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, i conduttori eleggono domicilio nei locali locati e, nel caso non li occupino, presso l'Ufficio di segreteria del Comune dove è situato l'immobile». Il locatore manda disdetta al termine dell'ottavo anno, con preavviso di 7 mesi, con un'unica lettera cointestata ai tre conduttori e spedita con una sola raccomandata con avviso di ritorno all'indirizzo dell'appartamento locato.

Secondo i conduttori essa non è valida perché doveva essere spedita in tre copie (una per ognuno dei conduttori). Inoltre affermano che il locatore avrebbe dovuto spedire delle raccomandate "senza busta" perché il contenuto delle buste poteva anche essere un foglio bianco. Per il locatore, invece, la lettera di disdetta cointestata ai tre conduttori e spedita per raccomandata con avviso di ritorno in una sola busta all'indirizzo dell'immobile locato è valida. Vorrei sapere chi ha ragione.

RISPOSTA

A nostro giudizio ha ragione il proprietario/locatore.

La disdetta è valida posto che i tre conduttori hanno eletto domicilio all'interno dei locali oggetto della locazione.

Né risulta che abbiano annullato l'elezione di domicilio. In questi termini, Cassazione, Sezione III, 19 luglio 2019, n. 19.524, pur dettata in tema di locazioni commerciali - secondo cui, «ai fini dell'operatività della presunzione di conoscenza degli atti negoziali ai sensi dell'art. 1335 c.c., l'indirizzo del destinatario, presso il quale deve giungere la dichiarazione recettizia, non necessariamente coincide con i luoghi di individuazione

delle persone fisiche (domicilio, residenza, dimora) o degli enti collettivi (sede), potendo identificarsi in un diverso luogo preventivamente indicato, in ragione di un collegamento di altra natura, dal destinatario e, pertanto, rientrante nella propria sfera di dominio e di controllo. (In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto efficace la disdetta del contratto di locazione inviata dal locatore alla società conduttrice presso l'indirizzo, da questa eletto nel contratto, coincidente con l'immobile locato...)».

La prova poi che la busta della raccomandata contenesse la lettera di disdetta può essere offerta, in un eventuale contenzioso e in caso di contestazione, mediante prova testimoniale richiesta da chi l'abbia spedita.

Fermo restando che, al di là delle oscillazioni giurisprudenziali in argomento, compete prima di tutto all'inquilino dimostrare che la busta fosse vuota (si veda Cassazione 23920/2013). Infine non costituisce motivo di invalidità della disdetta il fatto che sia stata predisposta dal locatore in una sola copia intestata ai tre inquilini.