

N. Sent. Cont.  
N. 55417/2005 R.G.

SENT. N° 6790/06  
RIP. N° 3504/06

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dr.ssa  
Caterina Macchi, ex artt 429- 281 sexies c.p.c.  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa

**DA**

[redacted]  
rappresentato e difeso dagli avv. [redacted] in virtù di delega in calce  
all'atto di citazione

**- INTIMANTE/ATTORE -**

**CONTRO**

[redacted]  
Rappresentata e difesa dagli avv. [redacted] in virtù di delega a margine  
della comparsa di costituzione

**INTIMATA/CONVENUTA**

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

E' pacifica in causa l'intervenuta stipulazione in data 30 dicembre 1992 tra [redacted]  
[redacted] qualità di locatore) e [redacted] (in qualità di  
conduttrice ) di un contratto di locazione avente ad oggetto un appezzamento di  
terreno sito in [redacted]

07

Il locatore ha intimato sfratto per finita locazione per la scadenza contrattuale del 31 dicembre 2004 documentando di aver inviato disdetta in data 29 settembre 2003 a [REDACTED], società subentrata nel contratto di locazione a seguito dell'avvenuta scissione della conduttrice. Costituendosi in giudizio l'intimata si opponeva alla convalida eccependo l'inefficacia della disdetta in quanto non inviata presso l'attuale sede legale della conduttrice, bensì presso indirizzo ove quest'ultima aveva avuto sede sino al 2002. Il giudice ha disposto il mutamento del rito, previa emissione di ordinanza di rilascio.

Osserva il tribunale in via preliminare che nessun profilo di inammissibilità inficia la domanda proposta nei confronti dell'odierna convenuta, atteso che il provvedimento di convalida di sfratto per finita locazione già ottenuto dal [REDACTED] con riferimento al medesimo bene è stato pronunciato nei confronti di soggetto giuridico, [REDACTED], che alla data di emissione dell'ordinanza di convalida ( 7 luglio 2004 ) era del tutto distinto da [REDACTED]. L'assenza di identità soggettiva è elemento di per sé sufficiente ad escludere che vi possa essere la duplicazione di titoli affermata dalla convenuta.

Con riferimento all'efficacia della disdetta, che costituisce l'unico tema controverso in causa, deve osservarsi che tale dichiarazione di volontà - indubbiamente tempestiva - è stata inviata a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento presso l'indirizzo di [REDACTED] che era stato indicato dalla [REDACTED] nella lettera in data 3 ottobre 1994 con la quale veniva comunicato al [REDACTED] che l'originaria conduttrice si era scissa dando origine a due altre nuove società, l'una delle quali - la [REDACTED] - era subentrata nel rapporto locativo. E' pacifico che con modifica iscritta presso la CCIAA in data 2 ottobre 2002 [REDACTED] ha trasferito la propria sede legale da [REDACTED] a [REDACTED]. [REDACTED] tale elemento di per sé non è tuttavia decisivo. Atteso che la condotta

delle parti deve essere costantemente improntata al rispetto del canone di buona fede, giusto il disposto dell'art. 1375 c.c., deve intendersi a carico dell'interessato l'onere di comunicare alla controparte le variazioni intervenute circa il luogo ove egli intende ricevere la corrispondenza, non potendo viceversa configurarsi a carico di un contraente un onere di verifica preventiva della permanente attualità del luogo ove è sita la sede legale dell'altro contraente in una situazione in cui nulla induce a ipotizzare che una variazione sia intervenuta. Va sottolineato che nessun documento consente di concludere che la variazione intervenuta fosse nota al [redacted] alla data di invio della disdetta, atteso che tutte le ricevute di pagamento rilasciate dal locatore ( sulle quali compare il nuovo indirizzo della conduttrice ) sono successive al settembre 2003. In tale contesto, pertanto, solo ove la raccomandata non fosse stata consegnata per avvenuto trasferimento della sede, o comunque per insussistenza di persone abilitate al ritiro, il locatore avrebbe dovuto attivare ricerche per l'individuazione del luogo ove la sede fosse stata trasferita. La raccomandata del 29 settembre 2003 inviata presso l'indirizzo di [redacted] è però stata ricevuta da persona che ha dichiarato all'agente postale di essere abilitata al ritiro per conto del destinatario. Va brevemente ricordato che l'agente postale deve consegnare la corrispondenza raccomandata al destinatario ovvero, ai sensi di quanto disposto dall'art. 38 del regolamento di esecuzione postale ( DPR 655/82 ), "a persone di famiglia del destinatario, col medesimo conviventi, ai portieri delle case o ai direttori di alberghi, negozi, stabilimenti, uffici, manifatture o simili, ove i destinatari siano alloggiati o addetti". All'atto della consegna di una raccomandata, pertanto, l'agente postale è tenuto a richiedere al ricevente se egli sia il destinatario ovvero persona abilitata al ritiro a norma della sopra richiamata disposizione. L'interessato può indubbiamente dare prova, senza che occorra avvalersi dello strumento della querela di falso, dell'insussistenza in capo al soggetto che ha

ritirato la corrispondenza della legittimazione a ricevere: ma la prova deve essere specificamente offerta, cosa che non è accaduta nel giudizio in esame. In mancanza di elementi obiettivi di segno opposto, deve dunque ritenersi che la comunicazione di disdetta sia tempestivamente giunta entro la sfera di conoscenza del destinatario, a mezzo della ricezione della raccomandata effettuata da soggetto allo scopo incaricato dal destinatario stesso.

Va quindi accertata la scadenza del contratto inter partes per il 31 dicembre 2004; la società conduttrice viene conseguentemente condannata al rilascio del bene. Visto l'art. 56 L. 39278 avuto riguardo alla data della disdetta e a quella della scadenza contrattuale risulta opportuno confermare per l'inizio dell'esecuzione la data 31 marzo 2006.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in Euro [redacted] per spese, € [redacted] per diritti; € [redacted] per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La sentenza è esecutiva *ex lege*.

**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 la scadenza al 31 dicembre 2004 del contratto di locazione e condanna [redacted] al rilascio del bene immobile a favore del locatore [redacted]
- 2) Fissa per l'inizio dell'esecuzione la data del 31 marzo 2006;
- 3) Condanna la convenuta al pagamento <sup>di</sup> alla rifusione delle spese di lite in favore del locatore liquidate in Euro [redacted] per spese, € [redacted] per diritti; € [redacted] per onorari; oltre rimborso forfetario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;

4) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 21 aprile 2006.

Il Giudice

TRIBUNALE DI MILANO  
DEPOSITATO OGGI

21 APR 2006

IN CANCELLERIA  
Il Funzionario di Cancelleria