

BGer 4A_74/2011 vom 2. Mai 2011

Bundesgericht, 2011-05-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_74_2011

FR: TF 4A_74/2011 du 2 mai 2011

IT: TF 4A_74/2011 del 2 maggio 2011

Erwägungen

E. 1

Per costante giurisprudenza, quando - come nella fattispecie - la vertenza concerne la validità di una disdetta di un contratto di locazione di durata indeterminata espressa dal locatore, il valore litigioso non è inferiore alla pigione dovuta per il periodo di tre anni di cui all'art. 271 cpv. 1 lett. e CO. Ne segue che contrariamente a quanto afferma l'opponente nelle sue osservazioni, la soglia di fr. 15'000.-- prevista dall' art. 74 cpv. 1 lett. a LTF in controversie in materia di diritto di locazione per l'ammissibilità di un ricorso in materia civile è in concreto superata (DTF 136 III 196 consid. 1.1, con rinvii; sentenza 4A_594/2010 del 12 gennaio 2011 consid. 1.1). Il gravame, introdotto tempestivamente dalla parte soccombente in sede cantonale e diretto contro una decisione finale emanata dal Tribunale di ultima istanza del Cantone Ticino è quindi in linea di principio ricevibile.

E. 2

Il ricorrente fonda il suo rimedio sull'assunto che la conduttrice fosse irreperibile. Ora, come indicato dalla Corte cantonale e non contestato nella fattispecie, l'opponente non dispone di una buca delle lettere alla sua sede. Per questo motivo sussistono difficoltà per il recapito di invii postali che le sono direttamente indirizzati. Ciò non basta però per considerare che in concreto l'opponente fosse introvabile per il ricorrente: la Corte cantonale ha infatti accertato - senza che ciò sia contestato nell'impugnativa - non solo che il ristorante gestito dalla conduttrice si trovava al medesimo indirizzo della sua sede, ma che il locatore conosceva pure il recapito della socia gerente di questa.

E. 3

A giusta ragione il ricorrente non contesta che la disdetta è una dichiarazione di volontà unilaterale soggetta a ricezione e che essa è considerata ricevuta dal destinatario quando entra nella sua sfera di influenza (sentenza 4A_656/2010 del 14 febbraio 2011 consid. 3.1.1 destinato a pubblicazione; DTF 118 II 42 consid. 3b). Egli ritiene però, richiamando la giurisprudenza sviluppata in materia di finzione della notifica di atti giudiziari, che in concreto tale presupposto sia adempiuto, poiché l'invio dev'essere considerato notificato dopo il settimo giorno di giacenza presso l'ufficio postale.

Giova innanzi tutto rilevare che la prassi invocata nel ricorso non è pertinente, atteso che la disdetta in discussione non costituisce un atto giudiziario e che la giurisprudenza giustifica la finzione di cui il ricorrente desidera prevalersi con un obbligo procedurale, fondato sul diritto processuale, di permettere la notifica degli atti emananti da un Tribunale (sentenza 2F_11/2010 del 23 febbraio 2011 consid. 2.1). Inoltre, contrariamente a quanto accennato nell'impugnativa, la presente fattispecie non è nemmeno assimilabile al caso in cui una raccomandata non viene ritirata dopo il deposito del relativo invito. Per il resto, occorre ribadire che la conduttrice non si è resa irreperibile al locatore, ma quest'ultimo ha scelto di

inviarle la disdetta in un modo che sapeva - in ragione della restituzione dei predetti invii - essere inaffidabile e questo sebbene conoscesse l'indirizzo dell'ente locato e quello della socia gerente della conduttrice. Atteso che non contesta che la disdetta avrebbe potuto validamente essere inviata a uno di questi due recapiti, non soccorre il ricorrente nemmeno l'affermazione di essersi basato sulle indicazioni risultanti dal registro di commercio. L'affidamento che può essere posto nelle informazioni risultanti da quest'ultimo è infatti in ogni caso limitato dalla buona fede del terzo (DTF 111 II 480 consid. 2a pag. 484).

E. 4

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela infondato e come tale va respinto. Le spese processuali e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.