

TI_GERICHTE 12.2000.63 vom 13. April 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-04-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.63

FR: TI_GERICHTE 12.2000.63 du 13 avril 2000

IT: TI_GERICHTE 12.2000.63 del 13 aprile 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il contratto di locazione in esame è stato concluso il 18 novembre 1997 per una durata determinata, ossia fino al 31 novembre 2002 (doc. A). Fallito il locatore, la banca istante è subentrata nel contratto in seguito ad aggiudicazione del bene immobile -al doppio turno d'asta- del 22 febbraio 1999. Nella forma scritta e su modulo ufficiale la nuova locatrice ha disdetto il contratto per il 30 settembre 1999 (doc. E). In seguito alla mancata riconsegna dei locali per il termine indicato, essa ha presentato una prima istanza di sfratto di data 4 ottobre 1999. La successiva sentenza pretorile di accoglimento dell'istanza è stata riformata da questa Camera in seguito ad appello del conduttore, in particolare a causa della prematurità dell'istanza nei confronti della disdetta, considerata valida soltanto per il termine del 30 novembre 1999 (doc. H = sentenza II CCA 2 febbraio 2000, consid. 9).

E. 2

Non essendo avvenuta la riconsegna dei vani locati nemmeno al trascorrere di questo termine, l'istante ha presentato una nuova istanza di sfratto cui il conduttore si è opposto sulla base degli argomenti già esposti nella prima procedura, in particolare sostenendo che la disdetta non gli sarebbe mai stata intimata validamente. Respinte le prove proposte con ordinanza motivata 22 febbraio 2000, il pretore, stabilita la regolarità dell'intimazione e la validità del termine di disdetta, ha accolto la domanda di sfratto con decreto 24 marzo 2000.

E. 3

Con il presente appello _____ impugna la decisione pretorile sulla base della pretesa irregolarità dell'intimazione della disdetta, avvenuta brevi manu in data 31 marzo 1999. In sostanza -censurando l'ordinanza sulle prove che lo avrebbe privato dei mezzi per dimostrare il vero svolgimento dei fatti- rileva l'inconsistenza delle considerazioni sul tema, espresse da questa Camera nella sua precedente sentenza.

E. 4

Come già esposto nella sentenza 2 febbraio 2000, la disdetta è un'espressione unilaterale di volontà che necessita di essere ricevuta dal destinatario; essa esplica perciò i suoi effetti quando entra nella sfera d'influsso di questi: non può pertanto essere escluso che la notifica della disdetta avvenga addirittura prima che il destinatario ne prenda personalmente conoscenza (Zihlmann , Das Mietrecht, ed. 2, p. 105; Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997, p. 413 e 414). D'altra parte la notifica di un atto è perfetta senza che, oltre alla sua rimessa nella sfera d'influsso del destinatario, questi ne prenda effettivamente conoscenza,

ossia ne legga il contenuto (Thilo , A quel moment la résiliation du bail est-elle effective ?, in JT 1854, p. 546 e 547; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, ed. 2, p. 133; Higi , in *Comm. di Zurigo*, 1995, art. 266 - 266o, N. 38). Ma la consegna di un atto personalmente al destinatario non sempre equivale a una regolare notifica, in particolare di fronte a un atteggiamento di resistenza o di rifiuto. In questi casi la dottrina valuta diversamente il comportamento del destinatario a seconda che il rifiuto di prendere in consegna l'atto sia o no giustificato (Higi , op. cit., *ibidem* e rif. a Kramer , in *Comm. di Berna*, 1986, art. 1 CO, N. 93), rispettivamente sia o no conforme al principio dell'affidamento, per concludere che se il destinatario rifiuta in malafede di ricevere una dichiarazione, il giudice può considerare la notifica come avvenuta al momento della sua presentazione (Engel , op. cit., p. 134).

E. 5

In concreto, i fatti che stanno alla base del presente contenzioso sono gli stessi già vagliati nell'incarto precedente, né potrebbe essere diversamente, anche a dipendenza del formale richiamo dell'inc. DI.99.305 della stessa Pretura. Anche in questa sede _____ ha sostenuto di non aver aperto la busta consegnatagli brevi manu poiché non recava il suo indirizzo ma quello della banca e di aver preso in consegna la stessa busta chiusa che ha poi imbucato senza aprire e senza prendere conoscenza del suo contenuto. In questa sede, l'appellante ha invece omesso dalle sue allegazioni alcuni particolari considerati determinanti nella precedente sentenza d'appello, specie per la valutazione della sua buona fede nel rifiutare la consegna dell'atto. Ma il contenuto del secondo appello non può cancellare dalla mente del giudice ciò che egli aveva già appreso nello stesso contesto fattuale; così come dev'essere considerato fatto notorio ciò che il giudice ha conosciuto in base alle prove assunte in un altro incarto, più in generale, sono notori per il giudice i procedimenti giudiziari svoltisi davanti a un medesimo tribunale (Cocchi / Trezzini , CPC-TI, 2000, art. 184, m. 20). A maggior ragione, valgono nella presente procedura anche i fatti accertati nell'appello precedente che rappresenta una fase processuale ulteriore, inscindibile da quella svoltasi davanti al pretore e indicata col numero DI.99.305: sostenere il contrario lederebbe il principio della buona fede nel processo. Poiché i fatti determinanti possono emergere dalle prove, ma -se non sono contestati e quindi non necessitano di essere provati (art. 184 cpv. 2 CPC)- si considerano accertati in virtù della semplice ammissione di parte (art. 170 cpv. 2 CPC), può essere senz'altro rilevato che l'appellante non aveva negato di aver saputo cosa contenesse quell'invio personale. Al proposito infatti, nell'appello 13 dicembre 1999 egli aveva addotto di aver fatto tutto il possibile, già nell'ambito della procedura d'incanto, per salvaguardare il contratto di locazione di cui beneficiava; proprio per questo motivo, siccome il contratto non era stato contemplato nelle condizioni d'asta, non aveva esitato a interporre ricorso alla Camera esecuzione e fallimenti. Ed era stato nell'ambito di quella vertenza che aveva saputo come l'aggiudicatario dell'immobile -se l'avesse voluto- avrebbe dovuto notificargli regolare disdetta su formulario ufficiale; ciò che non era avvenuto prima del 31 marzo 1999 quando si erano presentate al suo domicilio le persone che intendevano intimargli la contestata busta chiusa: ciò cui egli si era opposto, dicendo loro "di procedere con la regolare notifica postale" (appello 13 dicembre 1999, sub 2 e 3). Narrazione che colloca indubitabilmente il suo rifiuto di prendere in consegna l'atto a lui destinato in un atteggiamento generale di strenua salvaguardia della locazione e che permette di concludere alla malafede dell'appellante laddove pretende di aver ignorato il contenuto della busta oggetto della consegna, ritenuto che per contenuto non dev'essere inteso il testo letterale, ma almeno la natura del messaggio. D'altra parte, può essere qui ripetuto che il fatto secondo cui -a fronte

delle indicazioni di viva voce espressegli dalle persone che recavano l'atto (appello 13 dicembre 1999, sub 2 e 3)- egli abbia giustificato il proprio atteggiamento negativo, riferendosi a un diverso indirizzo sulla busta, appare come argomento di comodo per non prendere in consegna in quel momento la disdetta del contratto di locazione. Se ne deve concludere che l'appellante ha rifiutato immotivatamente la consegna personale della disdetta scritta, così che la sua notifica dev'essere ammessa come avvenuta in quell'occasione (Kramer , op. cit., ibidem), rispettivamente che i motivi addotti dal conduttore per opporsi alla consegna del documento sono stati sostenuti in malafede. Nulla muta considerando che l'appellante avrebbe rispedito la busta alla banca, versandola in una bucalettere ad _____: in quel momento infatti, la notifica doveva essere considerata come già validamente avvenuta.

E. 6

aprile 2000 di _____ è respinto. 2. Le spese e la tassa di giustizia per complessivi fr. 250.-, anticipati dall'appellante, restano a suo carico. 3. Intimazione: - _____
Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno- Campagna Per la seconda
Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente II
segretario

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