

TI_GERICHTE 16.2011.33 vom 12. Juli 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-07-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2011.33

FR: TI_GERICHTE 16.2011.33 du 12 juillet 2011

IT: TI_GERICHTE 16.2011.33 del 12 luglio 2011

Regeste

Espulsione del conduttore - disdetta - contestazione di mancato ricevimento - notifica all'indirizzo indicato dalla conduttrice nel contratto di locazione

Erwägungen

E. 2

Giusta l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). In concreto la reclamante rimprovera al primo giudice di aver erroneamente ritenute valide la diffida di pagamento e la successiva disdetta del contratto di locazione ancorché non notificate a lei personalmente ma alla fiduciaria incaricata dell'allestimento della sua contabilità ma non anche della ricezione della corrispondenza a lei indirizzata.

E. 3

Il Pretore, basandosi sul contratto di locazione sul quale figura quale conduttore “_____ di RE 1, c/o _____ SA, _____”, ha accertato che le raccomandate contenenti la diffida di pagamento (doc. C) e la disdetta straordinaria del contratto di locazione (doc. D) erano state inviate all'indirizzo indicato sul contratto. Ammessa quindi la validità delle notifiche, il primo giudice ha così ritenuto dati i presupposti per ordinare lo sgombero dai locali di proprietà delle istanti ai sensi dell'art. 257 CPC. La diversa opinione della reclamante, che pur non contestando di essere in mora nel pagamento delle pigioni ha eccepito la nullità della diffida di pagamento e della disdetta straordinaria non avendole mai ricevute, se non con ritardo dalla fiduciaria _____ SA, non evidenzia nessun errore nell'applicazione del diritto o nella valutazione delle risultanze istruttorie da parte del primo giudice.

E. 4

La disdetta del contratto di locazione è una dichiarazione di volontà unilaterale soggetta a ricezione ed è considerata ricevuta dal destinatario quando entra nella sua sfera di influenza e ne può quindi, secondo l'ordinario andamento delle cose, prendere conoscenza (DTF 118 II 44 consid. 3b; sentenza Tribunale federale 4A_74/2011 del 2 maggio 2011 consid. 3; DTF 119 II 42; Bohnet/Montini, Commentaire pratique du droit du bail à loyer, 2010, n. 21 e 33 ad art. 257d CO). In concreto non è contestato che nel contratto di locazione la conduttrice ha indicato il suo recapito “c/o _____ SA, _____”. In tali circostanze essa sapeva, o avrebbe dovuto sapere, che le locatrici le avrebbero inviato la corrispondenza all'indirizzo della fiduciaria, così come è avvenuto per la diffida di pagamento del 13 gennaio 2011 (doc. C) e la disdetta straordinaria del 18 febbraio 2011 (doc. D). Eventuali disguidi tra la conduttrice e la propria fiduciaria, evocati dalla reclamante ma di cui non vi è traccia negli atti di causa, sono fatti interni nel loro rapporto

contrattuale e non possono essere opposti alle locatrici (SVIT Kommentar, 3^a edizione, n. 37 ad art. 257d CO) che potevano legittimamente ritenere valido l'indirizzo della conduttrice menzionato nel contratto di locazione e dalla stessa mai rettificato o comunicato alle locatrici. E siccome la diffida di pagamento e la disdetta straordinaria sono state validamente notificate, il Pretore senza incorrere in arbitrio poteva concludere nella presenza di una fattispecie liquida e di una situazione giuridica chiara. La decisione di espulsione dall'ente locato con la procedura sommaria di tutela dei casi manifesti non può quindi essere considerata manifestamente insostenibile. Ciò posto il reclamo, infondato, deve quindi essere respinto.

E. 5

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone problema di ripetibili, il reclamo non avendo formato oggetto di notifica alle istanti. Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese giudiziarie di fr. 150.– sono poste a carico della reclamante. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione a: ; . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Sud. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi
giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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