

# **TI\_GERICHTE 16.2016.13 vom 4. Mai 2016**

TI Tribunale d'appello, 2016-05-04, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2016.13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2016.13)

FR: TI\_GERICHTE 16.2016.13 du 4 mai 2016

IT: TI\_GERICHTE 16.2016.13 del 4 maggio 2016

## **Regeste**

Contratto di locazione: validità della notifica della disdetta - espulsione del conduttore

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le decisioni emanate nella procedura sommaria a tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC) sono impugnabili, trattandosi di una causa di valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–, con reclamo entro 10 giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 2 CPC). In concreto, il primo giudice ha stabilito il valore litigioso in fr. 2400.–, donde la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG). Quanto alla tempestività del rimedio, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore del reclamante il 12 febbraio 2016. Presentato il 22 febbraio 2016, ultimo giorno utile, il reclamo in esame è pertanto tempestivo.

### **E. 2**

Secondo 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). L'autorità di reclamo esamina con pieno potere di cognizione le censure concernenti l'errata applicazione del diritto – federale, cantonale o estero – da parte del giudice di prime cure. Spetta al reclamante, pena l'irricevibilità del suo reclamo, spiegare in modo conciso in cosa consista la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 134 II 246 consid. 2.1). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivedere i fatti soltanto se essi sono stati accertati in modo manifestamente errato. Anche in tal caso occorre in particolare esporre le critiche in maniera chiara e circostanziata, accompagnandole da un'argomentazione esaustiva. La definizione di " manifestamente errato " corrisponde a quella dell'arbitrio (art. 9 Cost.) nell'apprezzamento delle prove o nell'accertamento dei fatti. Per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole una versione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo l'accertamento dei fatti o la valutazione delle prove sarebbero manifestamente insostenibili, in aperto contrasto con la situazione reale, gravemente lesivi di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso oppure in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia e d'equità (DTF 140 III 19 consid. 2.1 con rinvii). Un apprezzamento delle prove è arbitrario solo quando l'autorità inferiore abbia manifestamente disatteso il senso e la rilevanza di un mezzo probatorio o abbia ommesso, senza fondati motivi, di tenere conto di una prova importante, idonea a influire sulla decisione presa; oppure quando, sulla base degli elementi raccolti, essa abbia fatto delle deduzioni insostenibili (DTF 140 III 266 consid. 2.3 con rinvii).

### **E. 3**

Nella decisione impugnata, il Pretore aggiunto ha accertato che il convenuto è bensì domiciliato a Lugano, ma che soggiorna a \_\_\_\_\_ nell'appartamento appartenente agli istanti. A suo avviso, il caso in esame non è assimilabile a quello oggetto di una sentenza emessa il 31 maggio 1995 dalla Seconda Camera civile del Tribunale d' appello, perché diversamente da quel caso “ il convenuto non risulta né irreperibile al recapito di \_\_\_\_\_, né partito senza lasciare indirizzo”. E per il primo giudice, il convenuto non ha né asserito di aver detto agli istanti di essere domiciliato o di risiedere di fatto a Lugano, né di aver dato loro (o agli impiegati postali) istruzioni di recapitargli in quest'ultimo Comune la corrispondenza concernente l'ente – peraltro adibito ad uso personale – da lui locato a \_\_\_\_\_. Per di più, ha soggiunto, è proprio a quell ' indirizzo che il convenuto ha indicato, nella sua lettera del 2 novembre 2015, di abitare ed è sempre a \_\_\_\_\_ che la citazione all'udienza gli è stata notificata tramite la polizia comunale. Alla luce di tali accertamenti, il primo giudice ha stabilito che il convenuto non ha semplicemente ritirato entro il termine di giacenza le raccomandate indirizzategli correttamente dai locatori. Ne ha concluso che la contestazione del convenuto relativa alla disdetta configura un manifesto abuso di diritto ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 CC. Premesso ciò, accertata l'esistenza di una valida disdetta per mora ai sensi dell'art. 257 d CO e la sussistenza dei presupposti per decidere l'espulsione del convenuto dall'ente locato con la procedura sommaria di tutela dei casi manifesti, il Pretore aggiunto ha accolto l'istanza. 4. a) La notifica di una disdetta del contratto di locazione è sottoposta al principio della ricezione, ovvero esplica i suoi dal momento in cui entra nella sfera di influenza del destinatario e questi ne può prenderne conoscenza (DTF 140 III 244 consid. 5.1 con riferimenti). Di principio la disdetta deve essere indirizzata al domicilio del conduttore. Restano riservati gli accordi delle parti di diverso tenore. È infine usualmente ammesso l'invio della disdetta all'indirizzo dell'ente locato (sentenza del Tribunale federale 4A\_350/2014 del 16 settembre 2014 consid. 2.2 con rinvio a Corboz , Les congés affectés d'un vice, in 9° séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, pag. 15; v. anche Montini in: Bohnet/Montini [curatori], in: Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Basilea 2010, n. 32 ad art. 266o CO; II CCA, sentenza inc. 12.2010.203 del 20 dicembre 2010). L'onere della prova della ricezione della disdetta incombe al locatore. Ove il destinatario non riceva la disdetta (o quanto meno l'avviso di ritiro del plico raccomandato alla posta) questa è nulla. Ciò è il caso qualora la disdetta è notificata all'indirizzo dell'ente locato benché il locatore abbia sempre trasmesso tutta la corrispondenza a un altro indirizzo su desiderio dell'inquilino (sentenza del Tribunale federale 4A\_350/2014 del 16 settembre 2014 consid. 2.2 con riferimento a Bohnet / Dietschy in : Bohnet/Montini [curatori], Droit du bail à loyer, op. cit., n. 10 ad art. 266a CO). b) In concreto, il Pretore aggiunto ha accertato che i locatori hanno spedito la disdetta del contratto di locazione il 6 ottobre 2015 all'indirizzo di \_\_\_\_\_ per invio postale raccomandato. L'avviso di ritiro è stato lasciato l'indomani nella cassetta delle lettere del convenuto, il quale non ha però ritirato il plico che è stato ritornato al mittente con la dicitura “ non ritirato ” (doc. D). c) Ora, è vero che il primo giudice ha altresì accertato che dal sistema generalizzato ticinese dei dati anagrafici ( movpop ), il convenuto risulta domiciliato a \_\_\_\_\_. Se non che, per tacere del fatto che nemmeno il reclamante pretende che i conduttori fossero a conoscenza di tale circostanza – come si è visto – una disdetta può essere inviata all'indirizzo dell'ente locato. E siccome nella fattispecie il reclamante non pretende di avere avvisato i locatori di spedire la corrispondenza a lui destinata a un indirizzo diverso da quello indicato sul contratto di locazione, nulla può essere rimproverato ai conduttori. d) Che il reclamante non fosse sempre presente a

\_\_\_\_\_ è possibile, ma ciò non l'ha reso irreperibile. Dalla stessa cronologia da lui evocata risulta come le varie raccomandate non gli sono state consegnate poiché non era stato rinvenuto all'indirizzo indicato, tant'è che queste sono state ritornate al mittente siccome “ non ritirate ”, e non perché egli risultasse trasferito in altro luogo sconosciuto. Per di più, il reclamante ha, per finire, ricevuto tutta la corrispondenza trasmessagli dai conduttori, tant'è che ha risposto alla lettera di diffida dell'8 settembre 2015 (doc. C e Z), così come alla disdetta in cui per altro ha finanche indicato l'indirizzo di \_\_\_\_\_ (doc. I). L'argomentazione secondo cui egli ha fornito tale indicazione solo per “circoscrivere il tema sviluppato dalla missiva” oltre che nuova e dunque irricevibile (art. 326 CPC), non appare plausibile già per il fatto che secondo l'ordinario corso delle cose con un'indicazione di un indirizzo in alto a sinistra della lettera il mittente segnala al destinatario il desiderio di ricevere la corrispondenza proprio a quell'indirizzo. Infine, anche gli atti giudiziari recapitati tramite polizia intercomunale, modo che l'art. 138 cpv. 1 CPC non esclude, sono stati notificati all'indirizzo di \_\_\_\_\_ (cfr. relazioni di notifiche agli atti). e) Il reclamante nemmeno può essere seguito ove rimprovera al primo giudice di non avere considerato che per gli art. 10 CPC e 23 CC ogni atto giuridico deve essere notificato al domicilio della persona interessata e che la possibilità di procedere alla notifica nel luogo di residenza (art. 11 CPC) è possibile solo “in difetto di domicilio”. Il richiamo a tali disposizioni non è pertinente, già per il fatto che in concreto non è in discussione la determinazione del foro ma la validità della disdetta del contratto di locazione, la quale non è un atto giudiziario (sentenza del Tribunale federale 4A\_74/2011 del 2 maggio 2011, consid. 3). E siccome questa è stata notificata all'indirizzo dell'ente locato senza che risultino un accordo o una volontà contrari, non si può ritenere che il primo giudice abbia erroneamente applicato il diritto. f) RE 1 si duole del fatto che i locatori gli abbiano notificato direttamente la disdetta evitando così di coinvolgere il suo patrocinatore, a quel momento già noto. In concreto, è vero che la lettera del 28 settembre 2015 è stata redatta dall'avv. PA 1 e che, pertanto, perlomeno da quel momento i locatori sapevano che il conduttore era assistito da un legale. Tuttavia, né dalla lettera in questione né da altri atti risulta che essi siano stati invitati a trasmettere la corrispondenza riguardante il conduttore direttamente al legale di lui. In tali circostanze, non si vede per quale motivo i locatori non avrebbero potuto inviare la disdetta direttamente all'inquilino. Quanto al fatto che nell'istanza i locatori non abbiano indicato il rappresentante del convenuto, è vero che essi avrebbero potuto designarlo, ma da tale omissione il convenuto non pretende di avere subito un pregiudizio, tanto meno se si pensa che egli si è costituito in giudizio con l'assistenza di un patrocinatore. Anche sotto questo profilo il reclamo è destinato pertanto all'insuccesso. g) Ne segue, in ultima analisi, che accertata la presenza di una disdetta validamente notificata e la mancata riconsegna dell'ente locato, nell'accordare tutela giurisdizionale in procedura sommaria il Pretore aggiunto non ha erroneamente applicato il diritto. Le obiezioni o eccezioni sollevate dal convenuto, in parte speciose, non gli impedivano di statuire immediatamente sicché non ostavano all'accoglimento della domanda di sfratto fondata sull'art. 257 CPC. Ciò posto il reclamo, che non ha evidenziato nessun errore manifesto nell'accertamento dei fatti o nell'applicazione del diritto da parte del primo giudice, dev'essere respinto.

## **E. 5**

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli oppositori, che hanno presentato osservazioni per il tramite di un patrocinatore, hanno diritto a un'equa indennità per ripetibili. Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese

giudiziarie di fr. 300.– sono poste a carico del reclamante, che rifonderà agli opposenti fr. 500.– di ripetibili. 3. Notificazione a: – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. 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.