

## **BGer 4A\_347/2022 vom 27. Oktober 2022**

Bundesgericht, 2022-10-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_347\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_347_2022)

FR: TF 4A\_347/2022 du 27 octobre 2022

IT: TF 4A\_347/2022 del 27 ottobre 2022

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il ricorso in materia civile è presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale ( art. 76 cpv. 1 lett. a LTF ), è tempestivo ( art. 100 cpv. 1 LTF ) ed è volto contro una sentenza finale ( art. 90 LTF ) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza ( art. 75 LTF ) in una causa civile ( art. 72 cpv. 1 LTF ) con un valore litigioso che supera la soglia fissata dall' art. 74 cpv. 1 lett. a LTF . Esso si rivela pertanto in linea di principio ammissibile.

#### **E. 2**

Il diritto di essere sentito ( art. 29 cpv. 2 Cost. ) richiede che prima della propria decisione l'autorità senta effettivamente la parte ed esamini e consideri i suoi argomenti ( DTF 134 I 83 consid. 4.1). La giurisprudenza ha dedotto da tale garanzia il diritto ad ottenere una decisione motivata. Il destinatario della decisione e ogni interessato deve poterla comprendere e impugnare con cognizione di causa ( DTF 145 III 324 consid. 6.1) e l'istanza di ricorso eventualmente adita deve potere esercitare pienamente il suo controllo. Per soddisfare tale esigenza è sufficiente che l'autorità menzioni almeno brevemente i motivi che l'hanno portata alla sua decisione. Questa non ha per contro l'obbligo di esporre e discutere tutti i fatti, mezzi di prova e censure invocati dalle parti. L'essenziale è che la decisione indichi chiaramente i fatti che sono stati accertati e le deduzioni che ne sono state tratte ( DTF 147 IV 249 consid. 2.4; 142 II 154 consid. 4.2, con rinvii).

Le ricorrenti sostengono che la Corte cantonale avrebbe violato il loro diritto di essere sentite, perché non avrebbe proceduto ad alcuna sussunzione quando ha considerato che l'assenza di una volontà della locatrice di concludere un nuovo contratto di durata indeterminata (che per tale motivo non è sorto) fosse stata riconoscibile. La censura si rivela manifestamente infondata, rilevato segnatamente che la sentenza impugnata indica con precisione i documenti da cui ha dedotto tale fatto.

#### **E. 3**

Giusta l' art. 257 cpv. 1 CPC il giudice accorda la tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e la situazione giuridica è chiara (lett. b).

I fatti sono incontestati, se non sono stati contestati dal convenuto, e sono immediatamente comprovabili, se possono essere accertati senza indugio e senza troppe spese. Di regola la prova è addotta mediante la produzione di documenti conformemente all' art. 254 cpv. 1 CPC . Se il convenuto fa valere delle obiezioni motivate e concludenti, che non possono essere subito scartate e che sono di natura tale da far vacillare il convincimento del giudice, la procedura dei casi manifesti è inammissibile ( DTF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1).

La situazione giuridica è chiara se l'applicazione della norma al caso concreto si impone in modo evidente con riguardo al testo legale o in base a una dottrina e una giurisprudenza invalse. Per contro la situazione giuridica non è di regola chiara se la parte convenuta oppone delle obiezioni o eccezioni motivate su cui il giudice non può statuire immediatamente o se l'applicazione di una norma richiede l'emanazione di una decisione di apprezzamento o in equità con una valutazione di tutte le circostanze del caso ( DTF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2). Per impedire l'accoglimento di una domanda fondata sull' art. 257 CPC non basta tuttavia che la parte convenuta semplicemente sostenga che ci si trova in presenza di una simile situazione o che la stessa potrebbe remotamente entrare in linea di conto (cfr. con riferimento ad un preteso abuso di diritto la sentenza 4A\_329/2013 del 10 dicembre 2013 consid. 6.1). Non è nemmeno possibile vanificare la procedura in discussione invocando degli argomenti speciosi (sentenza 4A\_415/2013 del 20 gennaio 2014 consid. 7).

#### **E. 4**

Giova innanzi tutto osservare che, alla luce della sentenza 7/14 dicembre 2021 - inimpugnata - con cui è stato stralciato l'appello diretto contro la decisione pretorile che respingeva la richiesta di protrazione, il rapporto di locazione di durata determinata con la conduttrice principale si è palesemente concluso. Si pone quindi - come rettamente pure rilevato nella sentenza impugnata - unicamente il quesito a sapere se l'affermazione secondo cui sussisterebbe un contratto di durata indeterminata (trattandosi in concreto dell'unico titolo atto ad impedire una restituzione dei locali) fra la locatrice e la subconduttrice costituisce nella fattispecie un'obiezione concludente idonea a non rendere il caso manifesto.

#### **E. 4.1**

A tal proposito le ricorrenti asseriscono che il preteso nuovo contratto di locazione di durata indeterminata sarebbe sorto con il pagamento diretto (dal mese di aprile 2021) delle pigioni da parte della subconduttrice, che sono state accettate senza riserve dalla locatrice. Ritengono quindi che il diritto di quest'ultima alla restituzione dei locali non solo non sarebbe "immediatamente verificabile", ma sarebbe addirittura stato smentito dalle risultanze dell'istruttoria.

#### **E. 4.2**

Ora, la conclusione tacita di un nuovo contratto di locazione in seguito al mero pagamento della pigione va riconosciuta con riserbo e presuppone che, dopo la fine del rapporto di locazione originario, il locatore tardi a chiedere la riconsegna dell'ente locato ( DTF 119 II 147 consid. 5; sentenza 4A\_701/2015 del 26 gennaio 2016 consid. 2.2.2). Quest'ultima condizione non è manifestamente data in concreto, l'opponente avendo domandato la restituzione dei locali subito dopo l'emanazione del citato stralcio (sopra consid. A.d) e introdotto, nemmeno un mese dopo, l'istanza di espulsione. Poiché le ricorrenti ignorano completamente questi due fatti, le censure volte a contestare che la locatrice avrebbe manifestato la propria volontà di vedersi resi i locali sono inconfidenti e rasentano la temerarietà nella misura in cui lamentano che la Corte cantonale ha considerato i doc. C e D, atteso che questi - contrariamente a quanto sottinteso nel gravame - non sono stati unicamente prodotti nella procedura di protrazione, ma anche con l'istanza di espulsione. Le ricorrenti non possono poi nemmeno essere seguite quando paiono suggerire che l'opponente avrebbe dovuto introdurre, già prima della fine della procedura di protrazione,

un'istanza di espulsione. Come illustrato sopra, per portare al risultato perseguito una domanda basata sull' art. 257 CPC soggiace a precisi requisiti che esse nemmeno pretendono essersi già realizzati durante la procedura di protrazione. Infine altrettanto fuorvianti si rivelano le argomentazioni attinenti all'occupazione dei locali da parte della sola subconduttrice: tale circostanza non appare per niente inusuale nel caso di una sublocazione e non basta per liberare la conduttrice principale dall'obbligo di restituire l'ente locato alla fine del contratto.

In definitiva da quanto precede discende che la Corte cantonale non ha violato il diritto federale scartando in quanto speciosa l'obbiezione secondo cui fra l'opponente e la subconduttrice sarebbe sorto un - nuovo - contratto di locazione e ritenendo dati i presupposti di cui all' art. 257 CPC .

#### **E. 5**

Ne segue che il ricorso si rivela infondato e come tale va respinto. Con l'evasione del gravame la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo è divenuta caduca. Le spese e le ripetibili, ridotte perché l'opponente ha unicamente dovuto determinarsi sull'appena menzionata istanza, 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.