

## **BGer 4A\_353/2016 vom 10. Oktober 2016**

Bundesgericht, 2016-10-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_353\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_353_2016)

FR: TF 4A\_353/2016 du 10 octobre 2016

IT: TF 4A\_353/2016 del 10 ottobre 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il ricorso in materia civile è presentato dalla parte parzialmente 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 di natura pecuniaria con un valore litigioso che l'autorità inferiore ha indicato essere ampiamente superiore alla soglia di fr. 15'000.-- fissata dall' art. 74 cpv. 1 lett. a LTF .

#### **E. 2**

Il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti accertati dall'autorità inferiore ( art. 105 cpv. 1 LTF ). A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura innanzi all'autorità inferiore e in prima istanza, vale a dire gli accertamenti che attengono ai fatti procedurali ( DTF 140 III 16 consid. 1.3.1 con riferimenti). Il Tribunale federale può unicamente rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se esso è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF ( art. 105 cpv. 2 LTF ). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" ( DTF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento ( art. 97 cpv. 1 LTF ).

La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF ( DTF 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte ( DTF 140 III 16 consid.1.3.1 con rinvii). Se vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate ( DTF 140 III 86 consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni relative a una fattispecie che si scosta da quella accertata non possono essere prese in considerazione ( DTF 140 III 16 consid. 1.3.1).

La motivazione dev'essere contenuta nell'atto presentato entro il termine di ricorso: il ricorrente non può completare o migliorare la sua impugnativa con la replica o atti addirittura a questa posteriori (sentenza 4A\_86/2013 del 1° luglio 2013 consid. 1.2.2, non pubblicato in DTF 139 III 345 ; DTF 135 I 19 consid. 2.2).

Possono essere adottati nuovi fatti e nuovi mezzi di prova soltanto se ne dà motivo la decisione dell'autorità inferiore ( art. 99 cpv. 1 LTF ).

#### **E. 3.1**

La ricorrente solleva una serie di censure, fondate sul diritto italiano, concernenti la validità della disdetta rispettivamente la capacità della locatrice di essere parte. Sostiene che questa non sarebbe iscritta nei pubblici registri italiani, ragione per cui non avrebbe acquisito personalità giuridica, contesta che - contrariamente a quanto indicato nella sentenza impugnata - i suoi amministratori non debbano agire congiuntamente e afferma che nessun documento agli atti, ad eccezione del doc. 8, sarebbe stato firmato da B.\_\_\_\_\_ o da C.\_\_\_\_\_.

### **E. 3.2**

Giova innanzi tutto rilevare che l'argomentazione ricorsuale secondo cui l'opponente non sarebbe iscritta nei pubblici registri italiani costituisce un inammissibile fatto nuovo. La ricorrente omette pure di censurare l'accertamento contenuto nella sentenza impugnata secondo cui essa non ha contestato che le due diffide e le due disdette siano state firmate singolarmente dal presidente e dal vicepresidente della Fondazione. Infine, quando critica l'applicazione del diritto italiano effettuata dalla Corte cantonale con riferimento al potere di rappresentanza degli amministratori della Fondazione, la ricorrente pare ignorare che nelle cause di natura pecuniaria, come lo è la presente, non è possibile censurare l'applicazione errata del diritto straniero ( art. 96 lett. b LTF a contrario), ma la pronuncia cantonale può unicamente essere attaccata per violazione del divieto dell'arbitrio sancito dall' art. 9 Cost. ( DTF 133 III 446 consid. 3.1). Ora, limitandosi a illustrare la sua interpretazione della normativa italiana, per altro basata su fatti non accertati nella sentenza impugnata e sull'inammissibile produzione (addirittura dopo lo scadere del termine di ricorso) di nuovi documenti, la ricorrente nemmeno tenta di validamente dimostrare che quella contenuta nella sentenza impugnata sia addirittura insostenibile (v. sulla nozione di arbitrio DTF 140 III 16 consid. 2.1, con rinvii).

### **E. 4.1**

La ricorrente sostiene inoltre che la disdetta è prematura, perché il termine di pagamento previsto dall'unica diffida valida è scaduto il 14 ottobre 2015, ma la locatrice ha inviato la disdetta già il 13 ottobre 2015. Afferma che la Corte cantonale non avrebbe potuto respingere tale argomento invocando l' art. 2 CC , atteso che essa avrebbe sempre pagato le pigioni.

### **E. 4.2**

In virtù dell' art. 257d cpv. 2 CO , se il conduttore di locali commerciali in mora non paga entro il termine fissatogli giusta l' art. 257d cpv. 1 CO , il locatore può recedere dal contratto per la fine di un mese con un preavviso di 30 giorni almeno. La giurisprudenza ritiene tuttavia valida una disdetta che il locatore ha inviato prima che tale termine sia trascorso, se il conduttore che la riceve unicamente dopo il suo scadere ha ommesso di pagare in tempo utile e l'invio prematuro non lo ha tratto in errore o gli ha impedito di provvedere a un tempestivo versamento (sentenza 4A\_668/2012 dell'11 marzo 2013 consid. 3, con rinvii).

Nella fattispecie, in base ai vincolanti (e incontestati) accertamenti di fatto contenuti nel giudizio impugnato, la ricorrente ha ricevuto la disdetta in discussione il 20 ottobre 2015 e ha effettuato il pagamento solo il 17 dicembre 2015. In queste circostanze, l'autorità inferiore non ha violato il diritto federale per aver ritenuto valida la menzionata disdetta.

### **E. 5**

Infine la ricorrente ritiene che, in virtù delle eccezioni formali sollevate, non erano dati i presupposti dell' art. 257 CPC per decidere la domanda di espulsione nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti. Sennonché, considerando il modo in cui sono state sollevate, le obiezioni di cui si è prevalsa la ricorrente non erano in concreto d'ostacolo all'applicazione dell'appena menzionata norma.

#### **E. 6**

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela infondato nella ridotta misura in cui è ammissibile. Con l'evasione del gravame, la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso è divenuta caduca. Le spese giudiziarie 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.