

TI_GERICHTE 12.2011.109 vom 7. Juli 2011

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2011.109

FR: TI_GERICHTE 12.2011.109 du 7 juillet 2011

IT: TI_GERICHTE 12.2011.109 del 7 luglio 2011

Regeste

Procedura sommaria, tutela dei casi manifesti, espulsione del conduttore in mora, validità della disdetta notificata al recapito del conduttore indicato nel contratto di locazione

Erwägungen

E. 1

Dal 1° gennaio 2011 l'espulsione di un conduttore dai locali occupati dopo la fine del contratto per disdetta, ordinaria o straordinaria, avviene o in procedura semplificata (art. 243 ss. CPC) previa conciliazione o in procedura a tutela dei casi manifesti (art. 257 CPC) che non richiede la previa conciliazione (Bisang, MRA 3/2010, pag. 109-111). Ai sensi dell' art. 257 CPC il giudice accorda tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e se la situazione giuridica è chiara (lett. b). Il giudice non entra nel merito dell'istanza se non sono date le condizioni per ottenere la tutela giurisdizionale in procedura sommaria (art. 257 cpv. 3 CPC).

E. 2

Né le istanti né il Pretore hanno indicato quale sia il valore litigioso, determinante per accertare il rimedio di diritto applicabile e di conseguenza la Camera civile competente a trattarlo (art. 48 LOG). Dal contratto di locazione agli atti (doc. B) emerge che il canone di locazione mensile era di fr. 2'916.- oltre a un anticipo mensile di fr. 300.-, e che poteva essere disdetto per la prima volta il 30 settembre 2015. Il valore litigioso è dunque pari all'ammontare del canone di locazione fino alla scadenza ordinaria del contratto (DTF 111 II 384 consid. 1). La disdetta straordinaria in discussione è stata notificata per il 31 marzo 2011 e il valore litigioso ammonta quindi a fr. 183'312.-. Ne deriva che contro la decisione del Pretore è dato in concreto il rimedio dell'appello, da presentare nel termine di 10 giorni (art. 314 cpv. 1 CPC) e che ha per legge effetto sospensivo (art. 315 cpv. 1 CPC). L'indicazione dei rimedi di diritto figurante sulla decisione contestata si rivela pertanto errata e l'atto denominato "reclamo" va trattato come un appello.

E. 3

Il Pretore ha accolto l'istanza sulla base dei documenti agli atti, vale a dire il contratto di locazione (doc. B), la diffida di pagamento (doc. C) e la disdetta straordinaria del contratto di locazione (doc. D). Egli ha esaminato le obiezioni della convenuta, giungendo alla conclusione che la diffida di pagamento e la disdetta straordinaria erano state notificate all'indirizzo figurante sul contratto di locazione sottoscritto dalla conduttrice, sicché la disdetta straordinaria era valida ed erano dati i presupposti per ordinare lo sgombero dai locali commerciali proprietà delle istanti ai sensi dell'art. 257 CPC.

E. 4

La convenuta chiede in questa sede l'annullamento della decisione impugnata. Ella non contesta di essere in mora nel pagamento degli arretrati e si prevale del fatto di non aver ricevuto la diffida di pagamento e la disdetta straordinaria, che sarebbe pertanto nulla. L'appellante rimprovera al Pretore di aver ritenuto valide le notifiche presso la fiduciaria, argomentando che questa era incaricata di allestire la contabilità e non aveva procura per ricevere comunicazioni relative al contratto di locazione in corso, come ben noto ai proprietari. L'argomentazione non trova conforto negli atti e nell'istruttoria. Nel contratto di locazione doc. B, infatti, il recapito della conduttrice è così indicato: "AP 1, c/o A _____, _____". La conduttrice ha sottoscritto di persona il contratto e sapeva quindi che le locatrici le avrebbero inviato la corrispondenza presso la sua fiduciaria, come è poi avvenuto per la diffida di pagamento del 13 gennaio 2011 (doc. C) e la disdetta straordinaria del 18 febbraio 2011 (doc. D), inviate entrambe a "AP 1, c/o A _____, _____". Eventuali disguidi tra la conduttrice e la propria fiduciaria, evocati dall'appellante 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, che potevano legittimamente ritenere valido l'indirizzo della conduttrice menzionato nel contratto di locazione. Ne discende che la diffida di pagamento e la disdetta straordinaria sono state validamente recapitate alla conduttrice.

E. 5

Si è pertanto in presenza di una fattispecie liquida e di una situazione giuridica chiara, vista la valida disdetta straordinaria del contratto di locazione per mora della conduttrice. A giusta ragione quindi il Pretore ha deciso l'espulsione della convenuta dall'ente locato con la procedura sommaria di tutela dei casi manifesti (art. 257 CPC). L'appello 30 maggio 2011 si rivela di conseguenza manifestamente infondato e come tale va respinto, senza che sia necessario notificarlo alla controparte per osservazioni. Lo sgombero dei vani occupati dalla convenuta è da effettuarsi come ordinato dal Pretore nella decisione 18 maggio 2001, qui confermata.

E. 6

Le spese giudiziarie (spese processuali e spese ripetibili) dell'appello sono a carico della conduttrice, che soccombe (art. 106 cpv. 1 CPC). Non vi è tuttavia motivo di attribuire ripetibili alle istanti, alle quali l'appello non è stato notificato per osservazioni. Nella commisurazione della tassa di giustizia si è tenuto conto del valore litigioso di fr. 183'312.- e dei valori previsti dalla legge sulla tariffa giudiziaria per una procedura sommaria di tale importo (art. 7, 9, 13 LTG).

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