

TI_GERICHTE 12.2011.127 vom 27. Juli 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-07-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2011.127

FR: TI_GERICHTE 12.2011.127 du 27 juillet 2011

IT: TI_GERICHTE 12.2011.127 del 27 luglio 2011

Regeste

Tutela giurisdizionale dei casi manifesti, espulsione del conduttore dopo disdetta straordinaria del contratto di locazione per mora, requisiti per ammissione a gratuito patrocinio

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). Premesso l'adempimento dei presupposti dell'art. 257 CPC, in presenza di vertenza pendente presso l'Ufficio di conciliazione può essere accordata la tutela giurisdizionale per i casi manifesti, se la contestazione della disdetta appare priva di esito positivo (Lachat , Procédure civile en matière de baux et loyers, Losanna 2011, pag. 168-169) o se essa rappresenta unicamente una semplice domanda preliminare, come ad esempio la validità di una disdetta, rispetto all'esecuzione di un procedimento di espulsione in via sommaria (Bisang , MRA 3/2010, pag. 113-114). Il giudice chiamato a decidere sulla tutela giurisdizionale dei casi manifesti può pronunciarsi sulla validità della disdetta del contratto di locazione, esaminando se la contestazione sollevata dalla conduttrice sia verosimile o se essa sia priva di fondamento (Messaggio concernente il Codice di diritto processuale civile svizzero, FF 2006 pag. 6724, H ohl , Procédure civile, Tome II, 2 a ed., n. 1442, 1448).

E. 2

Il Pretore ha constatato che sia la comminatoria di pagamento sia la disdetta erano state inviate al domicilio privato e al domicilio professionale del convenuto, che aveva ritirato i plichi raccomandati, sicché la disdetta straordinaria era da ritenersi valida e la contestazione della medesima era infondata, stante la pacifica mora nel pagamento delle pigioni arretrate. Ritenuti adempiti i presupposti dell'art. 257d CO, il primo giudice ha pertanto accordato la tutela giurisdizionale per i casi manifesti richiesta dagli istanti.

E. 3

Nel proprio appello il convenuto rimprovera al Pretore un'errata applicazione del diritto e un accertamento errato dei fatti, poiché il primo giudice ha dato per scontato che il mancato pagamento delle pigioni arretrate fosse dovuto a mancanza di volontà, mentre invece è

dovuto alle vicissitudini penali in cui è coinvolto il conduttore, i cui mezzi economici sono stati posti sotto sequestro dal Ministero pubblico. Il convenuto ribadisce la propria buona volontà di saldare gli arretrati, dimostrata dal pagamento di due mesi di pigione non appena scarcerato, con mezzi provenienti da amici e parenti. L'appellante contesta inoltre le spese accessorie nel periodo dal 10 marzo al 28 agosto 2010, quando egli si trovava in detenzione preventiva e non poteva dunque consumare alcunché nei locali locati. L'espulsione dagli uffici di via _____ ove egli riceve i propri clienti, prosegue l'appellante, lo priverebbe di fatto della possibilità di lavorare e di mantenere la propria famiglia, composta di moglie e tre figli minorenni. .

E. 4

La disdetta straordinaria del contratto di locazione di cui all'art. 257d CO non richiede il requisito soggettivo della mancanza di volontà nel pagamento, essendo sufficiente constatare il mancato pagamento degli arretrati nel termine fissato con la comminatoria di pagamento (Bohnet/Montini , Droit du bail à loyer, Commentaire pratique 2010, n. 23 ad art. 257d CO). I motivi per i quali le pigioni non sono state pagate sono del tutto irrilevanti ai fini della validità della disdetta straordinaria. Nella fattispecie il conduttore ha pagato due mesi di pigione arretrata il 25 febbraio 2011 (ottobre e novembre 2010, doc. 4, E), vale a dire dopo aver ricevuto la disdetta 21 febbraio 2011 (doc. D). È pertanto evidente che la disdetta straordinaria del contratto di locazione ai sensi dell'art. 257d CO era in concreto valida, poiché il 21 febbraio 2011 erano impagati quattro mesi di pigione arretrata e due conguagli delle spese accessorie. Al momento della presentazione dell'istanza di espulsione erano ancora impagati i mesi di dicembre 2010 e gennaio 2011, oltre ai conguagli del 2008/2009 e del 2009/2010. La contestazione della disdetta inoltrata il 31 marzo 2011 dal conduttore al competente Ufficio di conciliazione era dunque palesemente infondata. Il conduttore era infatti in situazione di mora manifesta ed erano adempiuti gli altri presupposti dell'art. 257d CO: gli istanti avevano diffidato il conduttore a pagare gli arretrati entro 30 giorni con la comminatoria della disdetta in caso di mancato pagamento entro tale termine, e constatato il mancato pagamento nel termine impartito, avevano notificato la disdetta straordinaria il 21 febbraio 2011 mediante modulo ufficiale.

E. 5

Visto quanto precede, si è in presenza di una fattispecie liquida e di una situazione giuridica chiara, vista la valida disdetta straordinaria del contratto di locazione per mora del conduttore. A giusta ragione quindi il Pretore ha deciso l'espulsione del convenuto dall'ente locato con la procedura sommaria di tutela dei casi manifesti (art. 257 CPC). L'appello 8 luglio 2011 si rivela di conseguenza manifestamente infondato e come tale va respinto ai sensi dell'art. 312 CPC, senza che sia necessario notificarlo alla controparte per osservazioni. Lo sgombero dei vani occupati dal convenuto è da effettuarsi come ordinato dal Pretore nella decisione qui confermata.

E. 6

Per quel che concerne l'istanza di ammissione al gratuito patrocinio presentata il 22 luglio 2011, l'appellante adduce di essere sprovvisto di mezzi economici in seguito al sequestro dei suoi conti bancari messo in opera dal Ministero pubblico e produce una copiosa documentazione dalla quale risulta che l'Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento lo ha messo al beneficio di prestazioni assistenziali dall'ente pubblico con decisione 8 luglio 2011 e che sono in corso nei suoi confronti procedure esecutive per un importo di oltre fr.

2'351'759.65. 6.1 Ai sensi dell'art. 117 CPC ha diritto al gratuito patrocinio chiunque è sprovvisto dei mezzi necessari e la cui domanda non appaia priva di probabilità di successo. L'istante deve esporre la sua situazione di reddito e di sostanza ai sensi dell'art. 119 cpv. 2 CPC e deve rendere verosimile la sua impossibilità a sostenere il procedimento giudiziario senza intaccare il fabbisogno suo e quello della famiglia (DTF 128 I 232 consid. 2.5.1 Cocchi/Trezzini/Bernasconi, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, ad art. 117 pag. 465-466). 6.2 Il requisito dell' indigenza è dato quando il richiedente non sia in grado di provvedere con mezzi propri - reddito e sostanza - alle spese giudiziarie e legali senza intaccare il fabbisogno suo e quello della famiglia (DTF 128 I 232 consid. 2.5.1). La situazione di indigenza non è sufficiente ai fini della concessione del gratuito patrocinio, poiché la domanda del richiedente non deve apparire priva di probabilità di successo. Una domanda giudiziale è priva di possibilità di esito favorevole quando, a un esame sommario e di mera apparenza (DTF 134 I 12 consid. 2.3 pag. 14, 133 III 614 consid. 5 pag. 616, 129 I 129 consid. 2.3.1 pag. 135), le probabilità di successo sono significativamente minori rispetto al pericolo d'insuccesso e di conseguenza la stessa a malapena può essere considerata seria, mentre non lo è allorquando le possibilità di successo e i rischi d'insuccesso pressappoco si equivalgono oppure le prospettive di successo sono solo leggermente inferiori. 6.3 Ora, nella fattispecie la contestazione della disdetta straordinaria era chiaramente infondata già al momento in cui il conduttore si è rivolto all'Ufficio di conciliazione, come già esposto (consid. 4). La sua domanda non presentava quindi alcuna probabilità di successo, ciò che preclude all'appellante l'ammissione al beneficio del gratuito patrocinio, senza che sia necessario esaminare se egli sia anche in stato di indigenza. L'istanza 22 luglio 2011 va quindi respinta.

E. 7

Le spese giudiziarie (spese processuali e spese ripetibili) dell'appello sono a carico del conduttore, che soccombe (art. 106 cpv. 1 CPC). Non vi è motivo di attribuire ripetibili agli istanti, ai quali non sono stati notificati per osservazioni né l'appello né la domanda di gratuito patrocinio. Nella commisurazione della tassa di giustizia si è tenuto conto del valore litigioso di fr.108'000.- e dei valori previsti dalla legge sulla tariffa giudiziaria per una procedura sommaria di tale valore (art. 7, 9, 13 LTG), come anche della precaria situazione economica dell'appellante.

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