

## **TI\_GERICHTE 12.2014.90 vom 31. Juli 2014**

TI Tribunale d'appello, 2014-07-31, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2014.90](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2014.90)

FR: TI\_GERICHTE 12.2014.90 du 31 juillet 2014

IT: TI\_GERICHTE 12.2014.90 del 31 luglio 2014

### **Regeste**

Procedura sommaria di tutela dei casi manifesti per espulsione di conduttore dopo disdetta straordinaria per violazione degli obblighi contrattuali, negata in concreto situazione chiara in fatto e in diritto

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 31.07.2014 12.2014.90

Procedura sommaria di tutela dei casi manifesti per espulsione di conduttore dopo disdetta straordinaria per violazione degli obblighi contrattuali, negata in concreto situazione chiara in fatto e in diritto

Incarto n. 12.2014.90 Lugano 31 luglio 2014 /jm In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa inc. n. SO.2014.69 (tutela giurisdizionale dei casi manifesti, espulsione da immobile) della Pretura del Distretto di Vallemaggia promossa con istanza 2 maggio 2014 da AP 1 rappr. dall' RA 1 contro AO 1 rappr. dall' RA 2 chiedente l'espulsione immediata della convenuta dall'abitazione di \_\_\_\_\_ con protesta di tassa, spese e ripetibili; domanda alla quale si è opposta la convenuta, con osservazioni scritte del 7 maggio 2014, e che il Pretore ha respinto con decisione 12 maggio 2014; appellante l'istante, che con appello del 23 maggio 2014 chiede la riforma del querelato giudizio, nel senso di accogliere integralmente l'istanza e di ordinare alla conduttrice la riconsegna dei locali con le comminatorie di rito, protestate tassa, spese e ripetibili; ritenuto in fatto e in diritto: 1. Dal 1° luglio 2013 AP 1 ha concesso in locazione a AO 1 un'abitazione di quattro locali a \_\_\_\_\_ per una pigione annuale di fr. 15'600.- oltre spese accessorie (doc. A). Tra le parti sono sorte divergenze relative, tra l'altro, alla detenzione di un cane all'interno dell'ente locato (doc. C e D) con riferimento alla clausola contrattuale sulla tenuta di "piccoli animali" (doc. A). Con raccomandata 12 marzo 2014 la locatrice ha notificato, con modulo ufficiale, la disdetta del contratto per il 30 aprile 2014 (doc. E). La conduttrice ha contestato tale disdetta straordinaria con istanza 16 aprile 2014 dinanzi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Minusio. All'udienza di conciliazione del 6 maggio 2014 non è stato raggiunto un accordo e alla conduttrice è quindi stata rilasciata l'autorizzazione ad agire prevista dall'art. 209 cpv. 1 lett. b CPC. 2. Con istanza 2 maggio 2014 la locatrice ha chiesto alla Pretura l'espulsione della conduttrice nella procedura sommaria a tutela dei casi manifesti. A mente dell'istante, la conduttrice avrebbe contravvenuto agli accordi presi ospitando un cane negli spazi locati e, malgrado la richiesta di allontanarlo (doc. C), si sarebbe poi espressamente rifiutata (doc. D). Vista la mancata liberazione dei locali entro il termine fissato con la disdetta straordinaria, l'istante ha quindi chiesto di ordinare la riconsegna con effetto immediato dell'ente locato, con le

comminatorie di rito. Entro il termine impartito dal Pretore per formulare osservazioni scritte (atto II), la convenuta ha prodotto la risposta del 7 maggio 2014 con la quale si è sostanzialmente opposta all'istanza, esponendo una serie di circostanze in merito ai dissidi sorti tra le parti. Con separata comunicazione di stessa data la convenuta ha trasmesso alla Pretura copia del verbale de l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di \_\_\_\_\_ con la relativa autorizzazione ad agire ai sensi dell'art. 209 cpv. 1 lett. b CPC. Con scritto 8 maggio 2014 pure l'istante ha inviato analoga comunicazione, producendo altresì documentazione relativa all'attività svolta dalla conduttrice con i cani e fotografie atte, a suo parere, a dimostrare i danni da questi arrecati all'orto. 3. Con decisione 12 maggio 2014 il Pretore ha respinto la domanda di espulsione della conduttrice, ponendo tassa e spese di giustizia a carico dell'istante. Riassunti gli estremi del dissidio sorto tra le parti in merito alla tenuta di cani negli spazi dati in locazione, accennato altresì ad altri motivi di contrasto emersi che avrebbero addirittura comportato ripetuti interventi della polizia e renderebbero verosimile l'esistenza di procedure penali pendenti presso il Ministero Pubblico, rievocata la disdetta straordinaria e la relativa procedura di conciliazione, il Pretore ha anzitutto ricordato i criteri alla base della normativa di legge sull'espulsione del conduttore. Esposti a questo proposito brevi riferimenti alla dottrina, il primo giudice ha quindi rilevato come, nel caso concreto, il contratto di locazione non avesse ancora preso termine, non sussistendo alcuna valida disdetta passata in giudicato, ciò che rende inammissibile la richiesta di espulsione formulata dall'istante sulla base della disdetta del 12 marzo 2014 (doc. E). Ricordata la contestazione della disdetta e il termine, non ancora decorso, assegnato alla conduttrice per procedere giudizialmente contestando la disdetta dinanzi alla competente Pretura, il primo giudice ne ha dedotto l'impossibilità di accogliere la domanda di espulsione, difettando i requisiti di una " procedura per casi manifesti " ai sensi dell'art. 257 CPC, mancando a suo parere sia la " necessaria chiarezza in diritto ", sia la " facile dimostrabilità del fondamento della domanda di espulsione " (sentenza pag. 2 e 3 consid. 6). 4. Con appello del 23 maggio 2014 l'istante è insorta contro la decisione pretorile postulandone la riforma nel senso di accogliere integralmente la domanda di espulsione, protestate tasse, spese e ripetibili di entrambi i gradi di giudizio. Con osservazioni (correttamente: risposta) 18 giugno 2014 l'appellata ha proposto di respingere l'appello e di confermare la decisione pretorile, con protesta di tasse, spese e ripetibili di prima e seconda istanza. Con replica 30 giugno 2014 e duplica 4 luglio 2014 le parti hanno ribadito le rispettive tesi e domande con argomenti di cui si dirà, per quanto rilevanti, nei seguenti considerandi. 5. 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 e segg. CPC) previa conciliazione o in procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC) che non richiede la previa conciliazione ( Hohl, Procédure civile, Tome II, 2a ed., n. 1429 pag. 260). Nella fattispecie la locatrice ha scelto di chiedere l'espulsione della conduttrice con la procedura sommaria di tutela giurisdizionale dei casi manifesti. Tale scelta procedurale comporta che il giudice di appello deve valutare i fatti sulla base delle prove già apprezzate dal Pretore ed è pertanto esclusa la produzione di documenti nuovi (sentenze del Tribunale federale 4A\_420/2012 del 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I 129 e 4A\_312/2013 del 17 ottobre 2013, in un caso ticinese). I nuovi documenti prodotti con l'appello e con la replica (invocando l'art. 317 CPC) non possono dunque essere considerati per il giudizio, che si deve fondare solo sul contenuto dell'incarto SO.2014.69. 6. Giusta l'art. 257 CPC il giudice, salvo casi che qui non ricorrono (cpv. 2), accorda tutela giurisdizionale in

procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili e la situazione giuridica è chiara (cpv. 1), fermo restando che se queste condizioni non sono date non entra nel merito (cpv. 3). La giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 138 III 620 consid. 5.1.1), ha chiarito che un fatto è immediatamente comprovabile in base alla norma se può essere accertato senza ritardi e senza dispendio particolare. La prova del fatto deve di regola essere portata mediante documenti (e l'ispezione oculare). La tutela giurisdizionale nei casi manifesti non soggiace a una limitazione del rigore probatorio: l'istante non può perciò limitarsi a rendere verosimile la sua pretesa, ma deve recarne la prova piena, così da creare chiarezza nei rapporti fattuali. Se la controparte contesta i fatti in modo verosimile, la tutela giurisdizionale nei casi manifesti non può essere accordata. Ciò sarà in particolare il caso laddove essa sostanzi e adduca in modo concludente obiezioni, che dal punto di vista fattuale non possano essere immediatamente confutate e siano atte a far vacillare il convincimento del giudice già formato in precedenza. Decisivo è in definitiva sapere se l'approfondito chiarimento delle obiezioni della parte convenuta possa mutare il convincimento del giudice circa l'avvenuta dimostrazione della pretesa dell'istante, così che esse non possano a priori essere considerate prive di rilevanza. Sempre in base alla giurisprudenza dell'Alta Corte (DTF 138 III 123 consid. 2.1.2), la situazione giuridica è chiara ai sensi della norma, laddove la conseguenza giuridica è senz'altro evincibile dall'applicazione della legge tenendo conto della dottrina e della giurisprudenza e l'applicazione del diritto porta a un risultato univoco. Per contro la situazione giuridica non è di regola chiara se l'applicazione di una disposizione impone al tribunale una decisione di apprezzamento o in equità previa valutazione di tutte le circostanze del caso.

7. Con riferimento alla procedura di disdetta del contratto di locazione per mora del conduttore, va anzitutto chiarito che il solo fatto che una disdetta straordinaria sia stata contestata dinanzi alla competente autorità di conciliazione non esclude che il giudice possa accordare la tutela giurisdizionale dei casi manifesti (DTF 8 luglio 2013 4A\_265/2013 consid. 5). Nei casi di disdetta straordinaria basata sull'art. 257f CO, come quella in concreto emanata, per evitare che la protezione accordata dalla massima inquisitoria sociale vigente nel diritto sulla locazione venga elusa dalla procedura sommaria prevista dall'art. 257 CPC, la tutela giurisdizionale dei casi manifesti può essere accordata unicamente se non sussistono dubbi sulla completezza dell'esposizione dei fatti e la disdetta su questa basata risulti chiaramente giustificata (DTF 8 luglio 2013 4A\_265/2013 consid. 6 e DTF 3 aprile 2012 4A\_7/2012 consid. 2.5).

8. La disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257f CO richiede, cumulativamente, la violazione dell'obbligo di diligenza, l'invio di un avvertimento scritto al conduttore (DTF 132 III 109 consid. 5 pag. 114 in fine; Lachat, Commentaire romand CO I, n. 10 ad art. 257f; Weber, Basler Kommentar, OR I, 3 a ed., n. 4 ad art. 257f), il persistere del conduttore a non rispettare il suo obbligo di diligenza, il carattere intollerabile del mantenimento del contratto per il locatore e il rispetto di un termine di preavviso di 30 giorni per la fine di un mese (sentenza del Tribunale federale inc. 4C.306/2003 del 20.2.2004 pubblicata in SJ 126/2004 I pag. 439). La mancanza di una sola di tali condizioni cumulative comporta l'inefficacia della disdetta straordinaria (Lachat, op. cit., n. 12). Spetta al locatore provare che sono adempiute tutte le condizioni per la disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257f cpv. 3 CO (Weber, Basler Kommentar, OR I, n. 8 ad art. 257f).

9. Con le censure d'appello la locatrice espone anzitutto le circostanze relative alla stipulazione del contratto di locazione, del quale il divieto di tenuta di cani sarebbe stato un elemento essenziale. La ripetuta violazione contrattuale a tal proposito, e la volontà della conduttrice di non desistere dal suo comportamento illegittimo malgrado formale

diffida, sarebbero quindi validi motivi di disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257f CO. A mente dell'appellante, che cita la dottrina a tal proposito, il Pretore avrebbe erroneamente ritenuto che la procedura di merito pendente per la contestazione della validità della disdetta fosse motivo sufficiente per escludere l'espulsione della conduttrice. Egli avrebbe infatti a torto omesso di verificare se la liceità della disdetta straordinaria fosse manifesta ai sensi dell'art. 257 CPC, sebbene si sia trovato di fronte ad una vertenza caratterizzata da fatti incontestati e da una situazione giuridica chiara. A comprova di quanto " il diritto di disdire il contratto di locazione in applicazione dell'art. 257f CO rappresenta nella fattispecie un caso giuridico chiaro fondato su fatti incontestati " (appello pag. 7 n. 4) l'appellante rievoca quindi i fatti salienti e espone considerazioni al riguardo, con ampie citazione di dottrina e giurisprudenza. 10. Preliminarmente va rilevato come la censura risulti in parte addirittura irricevibile, siccome l'appellante espone circostanze in precedenza mai allegare e quindi non proponibili per la prima volta in sede di appello (art. 317 CPC). La censura è comunque da respingere. Innanzitutto poiché, contrariamente a quanto l'appellante pretende, il Pretore non si è affatto espresso in termini tanto categorici nel senso di escludere a priori la possibilità per la locatrice di chiedere l'espulsione con la procedura a tutela dei casi manifesti in presenza di una procedura di merito di contestazione della validità della disdetta. L'accenno pretorile a tale circostanza, nel caso concreto è semmai da ritenere in relazione alla specifica situazione che rende la fattispecie tutt'altro che chiara e di immediato accertamento, come meglio si dirà in seguito. 11. A torto l'appellante pretende inoltre che, sulla base delle circostanze concrete, il giudice potesse agevolmente accertare, nell'ambito della procedura sommaria, la validità della disdetta e quindi il fondamento della domanda di espulsione. Appare infatti evidente come il giudizio in merito alla possibilità della locatrice di far capo alla disdetta straordinaria del contratto di locazione ai sensi dell'art. 257f CO imponga non solo l'accertamento di tutte le circostanze rilevanti, ma pure un loro apprezzamento da parte del giudice di prime cure. Nel caso concreto un simile accertamento già sarebbe stato impossibile per le evidenti carenze nelle allegazioni dell'istante che, solo con l'appello e in modo pertanto irritato, cerca ora di supplirvi, dimostrando indirettamente con la profusione di un tale sforzo come la situazione di fatto fosse tutt'altro che evidente. Ad escludere la fattispecie dal campo di applicazione dell'art. 257 CPC vi è comunque la necessità per il giudice di apprezzare le circostanze e statuire di conseguenza in merito all'effettiva gravità dei motivi invocati, ovvero della pretesa violazione contrattuale. Solo nell'ambito di una procedura di merito e al termine della relativa istruttoria il Pretore potrà infatti valutare se il comportamento della conduttrice, segnatamente in merito alla presenza nei locali, o nell'annesso giardino, di uno o più cani in circostanze da chiarire, costituisca o meno una violazione contrattuale alla luce della clausola relativa alla detenzione limitata a " piccoli animali accettati purché non arrechino danni alla casa, disturbi ai vicini e non usino il giardino per bisogni " (doc. A). Una volta stabilita un'eventuale violazione degli obblighi contrattuali, il giudice sarà comunque tenuto a valutare se questa sia sufficientemente grave e intollerabile da giustificare una disdetta straordinaria, appurando se tale condotta illecita sia proseguita malgrado una chiara diffida, e se questa sia poi stata concretamente notificata nel rispetto dei requisiti formali richiesti (ovvero tramite il modulo ufficiale ai sensi dell'art. 266l cpv. 2 CO che non è agli atti, malgrado la disdetta del 12 marzo 2014, doc. E, ne faccia menzione). Se ne deduce che, nel caso concreto, neppure la situazione giuridica può pertanto essere ritenuta chiara, l'applicazione delle relative norme non potendo essere considerata univoca. 12. L'appello 23 maggio 2014 della locatrice, per quanto ricevibile, deve pertanto essere respinto nella

misura in cui chiede l'espulsione della conduttrice. L'impugnazione deve comunque essere accolta parzialmente, sebbene non formuli una tale richiesta, nel senso di riformare il giudizio pretorile dichiarando l'istanza di espulsione irricevibile. Infatti, in assenza dei requisiti per ammettere una domanda secondo la procedura per casi manifesti, il giudice non può respingerla, ma deve limitarsi a dichiararla irricevibile (art. 257 cpv. 3 CPC). 13. Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 CPC) e sono fissate in conformità all'art. 9 cpv. 3 LTG. Il valore litigioso della procedura di appello, importo determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale Federale, ammonta a fr. 32'500.-, pari al canone di locazione fino al termine ordinario di disdetta (DTF 119 II 147 consid. 1), contrattualmente previsto per il 31 maggio 2016 (doc. A). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il Rtar, decide: I. Nella misura in cui è ricevibile l'appello 23 maggio 2014 di AP 1 è parzialmente accolto e di conseguenza la decisione 12 maggio 2014 (incarto SO.2014.69) del Pretore del Distretto di Vallemaggia è così riformata: 1. L'istanza 2 maggio 2014 è irricevibile. 2. La tassa di giustizia di complessivi fr. 100.-, da anticipare come di rito, resta a carico dell'istante. Non si assegnano ripetibili. II. Le spese processuali della procedura di appello di complessivi fr. 200.- sono poste a carico dell'appellante, la quale verserà all'appellata fr. 2'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Vallemaggia Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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