

TI_GERICHTE 12.2016.171 vom 24. Mai 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-05-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.171_d20170524

FR: TI_GERICHTE 12.2016.171 du 24 mai 2017

IT: TI_GERICHTE 12.2016.171 del 24 maggio 2017

Regeste

Locazione - disdetta per mora - espulsione

Erwägungen

E. 1

Con contratto 13 dicembre 2010 (doc. B), di durata indeterminata e disdicibile la prima volta per il 31 gennaio 2016, AO 1, AO 2 e R_____ (a quest'ultima, in seguito defunta, sono poi pacificamente subentrati i primi due) hanno concesso in locazione all'AP 1, a far tempo dal 1° febbraio 2011, l'appartamento al primo piano dello stabile denominato "Palazzo _____" sito in _____ a _____. Gli accordi contrattuali prevedevano il pagamento mensile di una pigione di fr. 3'400.- e il pagamento semestrale di un acconto delle spese accessorie di fr. 750.-. AO 1 e AO 2, asserendo che l'AP 1 non aveva provveduto a pagare il saldo delle pigioni di febbraio 2015 e da maggio a dicembre 2015 nonché l'acconto per le spese accessorie relative al 2014/2015, di complessivi fr. 30'875.82, nemmeno entro il termine ultimativo di pagamento di 30 giorni con comminatoria di disdetta assegnatole l'8 gennaio 2016 e da lei ritirato il 18 gennaio 2016 (doc. C), il 13 maggio 2016 le hanno significato, in applicazione dell'art. 257d CO, su formulario ufficiale, la disdetta del contratto di locazione con effetto dal 30 giugno 2016 (doc. D).

E. 2

Con istanza 11 luglio 2016, promossa nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), AO 1 e AO 2 hanno convenuto in giudizio l'AP 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, per farle ordine, con la comminatoria dell'art. 292 CP, di liberare l'ente locato entro 10 giorni dalla notificazione della decisione. In occasione dell'udienza dell'8 settembre 2016 la convenuta, auspicando tra l'altro che la causa fosse congiunta con la causa a procedura semplificata da lei promossa con petizione 29 agosto 2016 (inc. n. SE.2016.300) e volta ad annullare la disdetta nonché ad ottenere una prorogazione della locazione per un periodo di 4 - 6 anni, si è opposta all'istanza e in via riconvenzionale ha chiesto la condanna degli istanti al pagamento di fr. 35'000.- da porre in compensazione alla somma da loro vantata.

E. 3

Con decisione 27 settembre 2016 il Pretore aggiunto, dopo aver respinto le eccezioni di invalida rappresentanza del patrocinatore degli istanti e di carente legittimazione attiva di AO 2 (dispositivo n. 4), ha accolto l'istanza di espulsione (dispositivi n. 1-3) e ha dichiarato irricevibile la domanda riconvenzionale (dispositivo n. 5), ponendo la tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 400.- (fr. 300.- per l'azione principale e fr. 100.- per quella riconvenzionale) a carico della convenuta, tenuta altresì a rifondere agli istanti fr. 800.- a

titolo di ripetibili (fr. 600.- per l'azione principale e fr. 200.- per quella riconvenzionale) (dispositivi n. 6 e 7).

E. 4

Con l'appello 14 ottobre 2016 che qui ci occupa, avverso dagli istanti con risposta 15 dicembre 2016 (a cui hanno fatto seguito quattro allegati spontanei della convenuta e due allegati spontanei degli istanti), la convenuta ha chiesto di annullare o di accertare la nullità del querelato giudizio, previa ricusazione del Pretore aggiunto, con protesta di spese e ripetibili. Il 16 ottobre 2016 essa ha chiesto di sospendere il procedimento in attesa dell'esito del procedimento penale promosso nei suoi confronti, richiesta aversata dagli istanti il 12 gennaio 2017 (a cui ha fatto seguito una replica spontanea della convenuta). Il 27 aprile 2017 essa ha altresì chiesto l'organizzazione di un'equa e pubblica udienza.

E. 5

A questo proposito, va già sin d'ora rilevato, senza che la circostanza debba poi essere ribadita nell'ambito dell'esame delle singole censure, che tutte le nuove prove offerte dalle parti con l'appello e con le successive comparse spontanee (salvo beninteso quelle comprovanti l'ammissibilità degli allegati stessi) sono proceduralmente irrite e non possono qui essere prese in considerazione, il giudizio in una causa a tutela giurisdizionale nei casi manifesti ex art. 257 CPC dovendosi fondare solo sul materiale probatorio assunto in prima sede (TF 7 novembre 2012 4A_420/2012 consid. 5, 17 ottobre 2013 4A_312/2013 consid. 3.2). Inammissibili sono pure le eventuali nuove circostanze evocate nei molteplici allegati spontanei versati agli atti (il cui scopo non è in effetti quello di migliorare o completare l'appello, cfr. DTF 142 III 413 consid. 2.2.4).

E. 6

Contrariamente a quanto preteso dalla convenuta, la sua domanda preliminare volta alla sospensione della causa in attesa dell'esito del procedimento penale promosso nei suoi confronti deve senz'altro essere respinta. Quel procedimento non ha in effetti alcuna influenza sulla causa civile inoltrata dagli istanti nei suoi confronti (art. 126 cpv. 1 CPC), non avendo nulla a che vedere con la disdetta del contratto di locazione e con l'istanza di espulsione, e ciò anche se si volesse ammettere, nonostante ciò sia stato addotto dalla convenuta per la prima volta e dunque irrivalentemente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo in questa sede, che "di recente", ossia nel novembre-dicembre 2016, gli istanti possano averle comunicato, rispondendo a una sua richiesta di voler "trovare un componimento bonale per il vecchio debito", che il problema non era "il vecchio debito" ma che si preferiva proseguire la locazione con la sublocataria W_____ piuttosto che con lei, che era "stata condannata penalmente e non offre le medesime garanzie".

E. 7

La richiesta della convenuta volta alla ricusazione del Pretore aggiunto è irricevibile per incompetenza di questa Camera. Giusta gli art. 37 cpv. 5 e 36 cpv. 3 lett. b LOG (norma quest'ultima che rinvia all'art. 11 lett. d del Regolamento delle Preture) competente a decidere la ricusa del Pretore aggiunto della Pretura di Lugano, sezione 4, è in effetti il Pretore della Pretura di Lugano, sezione 6, ritenuto che questa Camera, in virtù dell'art. 48 lett. b n. 2 LOG, sarebbe semmai competente ad occuparsi del reclamo contro quella sua decisione (si veda, al proposito il relativo giudizio, nella causa inc. n. 12.2016.187) .

E. 8

La domanda, con cui la convenuta ha chiesto che la decisione impugnata fosse dichiarata nulla o annullata siccome in Ticino tutta la magistratura, e dunque anche il Pretore aggiunto che aveva statuito in prima sede, risultava essere controllata / lottizzata dal potere politico e dalle lobby retrostanti (e ciò sia nella procedura di selezione, sia in quella di nomina, sia ancora in quella di rielezione) e non poteva pertanto essere considerata indipendente ai sensi dell'art. 30 cpv. 1 Cost. e 6 n. 1 CEDU, è manifestamente infondata. La procedura di selezione, di nomina e di rielezione dei magistrati adottata nel Cantone Ticino, che prevede la nomina di questi ultimi da parte del Gran Consiglio, oltretutto previo esame e preavviso delle nuove candidature ad opera di una Commissione di esperti indipendenti, per 10 anni rinnovabili (art. 59 lett. m e 80 seg. Cost. TI e art. 2 segg. LOG), è in effetti conforme ai principi di indipendenza e di imparzialità di rango costituzionale e convenzionale menzionati (per altro anche la procedura di nomina dei giudici del Tribunale federale è disciplinata da disposizioni analoghe, cfr. art. 5 segg. LTF, secondo cui la nomina di questi ultimi da parte dell'Assemblea federale avviene per 6 anni rinnovabili). La dottrina e la giurisprudenza hanno del resto già avuto modo di stabilire che l'indipendenza di un magistrato non è di per sé messa in dubbio dal solo fatto che egli sia stato nominato dal potere esecutivo o da quello legislativo (Steinmann , Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3^a ed., n. 15 ad art. 30 Cost.; cfr. pure DTF 119 Ia 81 consid. 4), ossia da gremii formati da persone appartenenti a partiti politici (o a lobby), e che la sua appartenenza ad un partito politico (o a una lobby) rispettivamente il sostegno di quest'ultimo (o di una lobby) alla sua nomina non costituisce di principio un motivo di ricusa (Steinmann , op. cit., n. 18 e 21 ad art. 30 Cost.; TF 17 marzo 2005 1P.711/2004 consid. 3.4, 29 novembre 2006 1P.667/2006 consid. 3.1, 25 settembre 2012 1B_460/2012 consid. 3, 8 gennaio 2015 4A_519/2014 consid. 5.1), a meno che sia dimostrata, ciò che nella presente fattispecie non è assolutamente avvenuto (non essendo sufficiente l'adduzione di semplici e generiche congetture in proposito, prive di riscontri concreti), l'esistenza di circostanze particolari tali da far ritenere che quel magistrato possa aver subito un'influenza dalla formazione politica (o da una lobby) cui appartiene al punto da non più apparire imparziale nella trattazione di una determinata causa (cfr. TF 8 gennaio 2015 4A_519/2014 consid. 5.1, 29 settembre 2016 1B_326/2016 consid. 5.3, 16 gennaio 2007 4A_593/2016 consid. 3.2).

E. 9

È chiaramente a torto che la convenuta ha lamentato un'invalida rappresentanza del patrocinatore degli istanti rispettivamente una carenza di legittimazione attiva di AO 2, tale da rendere irricevibile l'istanza di espulsione, siccome agli atti oltre alla procura di cui doc. A, con cui AO 2, pretendendo di aver agito per sé e in rappresentanza di AO 1, aveva conferito procura all'avv. RA 1, non era però stata versata una procura con cui AO 1 aveva incaricato AO 2 ad agire in tal senso. Dando seguito al termine assegnatogli il 10 aprile 2017 dal presidente di questa Camera, che in mancanza di un tale atto aveva intravisto una carenza da sanare obbligatoriamente per legge pena il rimprovero di eccessivo di formalismo (art. 132 cpv. 1 CPC; cfr. pure Frei , Berner Kommentar, n. 11 ad art. 132 CPC; DTF 108 Ia 289 consid. 3), AO 1 ha in effetti provveduto, il 12 aprile 2017, ad inoltrare una tale procura nel termine assegnato, ratificando con ciò l'operato di AO 2 e del patrocinatore da quest'ultimo incaricato. La convenuta non può assolutamente essere seguita laddove ha preteso, con le sue osservazioni 26 aprile 2017, che una tale ratifica sarebbe nulla: l'argomentazione da lei ora addotta secondo cui nemmeno era certo che solo AO 1 e AO 2, e non invece anche altre persone, fossero subentrati a R_____ è in effetti

nuova e con ciò irricevibile (la legittimazione attiva, che viene da lei in tal modo eccepita, dovendo in effetti essere contestata negli allegati preliminari, in difetto di che va senz'altro ammessa, cfr. TF 11 novembre 2008 4A_165/2008 consid. 7.3.2); l'altra argomentazione, a sua volta nuova e con ciò irricevibile, secondo cui AO 2, mai nominato quale amministratore della comunione ereditaria fu R_____ dall'autorità competente, non poteva incaricare l'avv. RA 1 in rappresentanza di AO 1, ma semmai era quest'ultimo a doverlo incaricare direttamente, è priva di fondamento; non risulta poi che quell'atto sia contrario agli art. 59 cpv. 2, 60 e 68 CPC segnatamente "in punto al difetto di identificazione di AO 1", non essendo vero che la procura debba necessariamente essere autenticata da un pubblico ufficiale ovvero che la sua sottoscrizione debba essere certificata dal patrocinatore, tanto più che non sono state né evocate né sono state rese verosimili eventuali circostanze tali da metterne in dubbio la validità; e neppure è vero che la procura in questione, dal tenore assai ampio, non ricomprende in ogni caso la "facoltà per il delegato AO 2 di rappresentare AO 1 nelle cause connesse allo sfratto" rispettivamente "alla ricusazione del Pretore _____". Nuovo e con ciò irricevibile è pure il rilievo, addotto anch'esso per la prima volta solo con le osservazioni 26 aprile 2017 nonostante nulla avesse a che fare con la questione della validità della procura conferita all'avv. RA 1, secondo cui il contratto di locazione (doc. B) e la disdetta (doc. D) sarebbero nulli siccome entrambi firmati dal solo AO 2.

E. 10

La convenuta ha rimproverato al Pretore aggiunto di aver reso un giudizio arbitrario e parziale laddove aveva rifiutato di congiungere la causa in esame con quella di cui all'inc. n. SE.2016.300. Il rilievo è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), essa non essendosi confrontata con le argomentazioni che avevano indotto il giudice di prime cure ad esprimersi in tal senso. Ovviamente, per i motivi pertinentemente indicati dal Pretore aggiunto ed ai quali si può senz'altro rinviare, nemmeno è possibile dar seguito in questa sede alla richiesta di congiunzione, qui reiterata dalla convenuta.

E. 11

Come si vedrà qui di seguito, le molteplici censure con cui la convenuta ha chiesto di dichiarare nulla o di annullare la decisione sull'espulsione rispettivamente di respingere l'istanza di espulsione devono senz'altro essere disattese.

E. 11.1

Essa ha innanzitutto sostenuto che l'art. 257 CPC, posto alla base del giudizio, era incostituzionale, giacché incompatibile con il diritto ad un giusto ed equo processo ex art. 6 CEDU e 29-32 Cost.. Il rilievo, per altro non meglio motivato, è ampiamente infondato, visto e considerato che la disposizione, a tutela proprio della parte convenuta, non esime l'istante dal fornire la prova piena del suo diritto (DTF 138 III 620 consid. 5.1.1).

E. 11.2

Essa ha in seguito addotto che le condizioni di liquidità per far capo alla procedura dell'art. 257 CPC non erano in concreto date, sennonché, non avendo spiegato le ragioni alla base di quell'argomentazione, tranne sul tema della compensazione su cui si tornerà più avanti (cfr. consid. 11.6), la censura è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC).

E. 11.3

Essa ha inoltre rilevato di essersi a suo tempo accordata con gli istanti nel senso che il loro credito di fr. 30'875.82 sarebbe stato estinto a rate, tant'è che aveva sottoscritto un riconoscimento di debito in tal senso, con contestuale rinuncia allo sfratto da parte loro. A torto. L'argomentazione, per altro rimasta allo stadio di puro parlato (tanto che le pigioni arretrate non sono mai state pagate, cfr. doc. O), è in effetti stata sollevata per la prima volta solo in questa sede ed è irricevibile (art. 317 cpv. 1 CPC).

E. 11.4

Essa ha pure preteso di aver poi concordato con gli istanti un'ulteriore rinuncia allo sfratto. Non è così. L'istruttoria ha in effetti smentito che le parti siano giunte a un tale accordo, rispettivamente, se così anche fosse, che siano state rispettate le condizioni per l'eventuale sospensione della procedura di sfratto. Allo scritto (doc. O) con cui gli istanti, il 19 giugno 2016, avevano proposto di tenere in sospeso l'istanza di sfratto fino al 31 agosto 2016 a condizione che fosse pagato, entro il 27 giugno 2016, l'importo di fr. 13'600.- relativo alla pigione da maggio ad agosto 2016 pena l'inoltro dell'istanza di sfratto ad inizio luglio 2016, la convenuta, quello stesso giorno, ha in effetti risposto (doc. N e O) di essere "d'accordo a condizione che lei mi riconosca in compensazione i danni della segreteria che ha fatto smantellare e gettare via e anche degli oggetti rubati da _____ in solaio, almeno in parte", ritenuto che quella sua ulteriore proposta non è però stata accettata dagli istanti, che, sempre quel medesimo giorno, hanno replicato (doc. N) rilevando che "mi sembra inconcepibile che io tenga in sospeso lo sfratto, W _____ continui a pagare a lei, io non percepisca nulla e addirittura le diminuisca l'entità del debito" e concludendo "se vuole usufruire della possibilità di prolungare temporaneamente la presenza nei locali, deve mettermi nella condizione di percepire i canoni; nell'altro caso deve definire come saldare il debito pregresso". Di fatto, entro il termine del 27 giugno 2016 previsto nella proposta iniziale (doc. O), è poi stata pagata unicamente una somma di fr. 10'200.- (doc. 1, relativa alle "pigioni a coprire affitti fino 31.7.2016", ossia ai mesi da maggio a luglio 2016), ritenuto che gli ulteriori fr. 3'400.- sono stati pagati, tardivamente, solo il 28 luglio 2016 (doc. 2, con riferimento "canone agosto 2016").

E. 11.5

La convenuta si è inoltre nuovamente prevalsa del fatto di aver posto in compensazione ai crediti degli istanti di fr. 30'875.82 una contropretesa di fr. 25'000.- (per i danni della segreteria fatta smantellare e gettata via) rispettivamente di circa fr. 10'000.- (per gli oggetti rubati da _____ in solaio), lamentando pure il fatto che il Pretore aggiunto non le abbia dato la possibilità di dimostrare l'entità della sua contropretesa, ciò che già imponeva di rinviare le parti alla procedura ordinaria. Il rilievo è infondato. La compensazione, a prescindere dalla questione della sua fondatezza o meno (in merito al principio dell'esistenza della contropretesa e del suo ammontare, entrambi contestati), non è in effetti stata da lei invocata nel termine concesso con la comminatoria ex art. 257d CO, ma solo il 15 giugno 2016 (cfr. doc. 3 e M, verbale 8 settembre 2016 p. 3), e non era dunque tale da comportare l'annullamento della disdetta per mora (DTF 119 II 241 consid. 6b/bb-cc; TF 7 novembre 2011 4A_585/2011 consid. 3.1 e 3.2). È pertanto a ragione che il Pretore aggiunto ha ritenuto che l'argomentazione della convenuta, non decisiva per l'esito della lite, non giustificasse un giudizio di irricevibilità dell'istanza e il rinvio delle parti alla procedura ordinaria.

E. 11.6

Nuova, e con ciò irricevibile (art. 317 cpv. 1 CPC), e comunque infondata, è pure l'argomentazione della convenuta secondo cui la disdetta sarebbe in ogni caso da annullare siccome inviata solo parecchio tempo dalla scadenza dal termine concesso con la comminatoria ex art. 257d CO. In assenza di comportamenti dei locatori tali da essere intesi in buona fede come una rinuncia alla facoltà di disdire il contratto per mora del conduttore, in concreto come detto non provati, l'attesa di 2 mesi e 25 giorni e meglio dal 18 febbraio al 13 maggio 2016 (cfr. supra consid. 1) prima dell'invio della disdetta è senz'altro accettabile (Lachat , Commentaire Romand, n. 10 ad art. 257d CO; TF 8 febbraio 2005 4C.430/2004 consid. 3.1, 7 giugno 2011 4A_299/2011 consid. 6; cfr. Wessner , L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, in: 9e Séminaire sur le droit du bail, p. 25, secondo cui solo un'attesa di parecchi mesi è sanzionabile; cfr. pure mp 1994 p. 33, secondo cui l'attesa di quasi un anno è eccessiva), tanto più che in quel periodo gli istanti, a seguito delle ripetute promesse di pagamento della convenuta, poi però non mantenute (cfr. verbale 8 settembre 2016 p. 3, laddove viene in particolare fatto riferimento agli ordini di pagamento del 6 aprile e dell'8 maggio 2016, rimasti ineseguiti a quelle date [cfr. doc. I e L] ma eseguiti solo successivamente e meglio il 24 giugno 2016 [cfr. doc. 1]), si erano limitati a intavolare delle trattative, coinvolgendo anche la sublocataria, per appurare se il problema potesse eventualmente essere risolto (cfr. doc. F-L; cfr. pure risposta p. 4, in cui la convenuta stessa ha ammesso di aver incontrato, dopo aver ricevuto la disdetta, la controparte "per una ricomposizione della questione", senza aver preteso che le sia stato promesso il ritiro della disdetta o la rinuncia allo sfratto).

E. 11.7

La convenuta censura infine il fatto che l'ordine pretorile di liberare l'ente locato preveda l'esecuzione entro 10 giorni dalla notificazione della sua decisione. A torto. Quella misura di esecuzione era in effetti stata richiesta a suo tempo al Pretore aggiunto, che, preso atto che le condizioni per ammetterla, per altro mai contestate in prima sede dalla convenuta stessa, erano date, ha giustamente ritenuto di ordinarla (art. 236 cpv. 3 e 337 cpv. 1 CPC; TF 19 maggio 2014 4A_207/2014 consid. 3.2). La censura della convenuta è per altro pretestuosa, atteso che a tutt'oggi quel termine di 10 giorni è ampiamente trascorso.

E. 12

La censura della convenuta avverso il giudizio con cui il Pretore aggiunto aveva dichiarato irricevibile la sua domanda riconvenzionale dev'essere a sua volta respinta, non potendosi condividere l'argomentazione secondo cui l'assunto del giudice di prime cure "si rivela insussistente stante che la sottoscritta rivendica la procedura ordinaria in ragione della non liquidità del caso ai sensi dell'art. 257 CPC". La convenuta pare in effetti dimenticare che, per essere ammissibile nella causa a procedura sommaria a tutela giurisdizionale nei casi manifesti promossa dagli istanti, la sua domanda riconvenzionale doveva pure essere retta da quella medesima procedura (art. 224 cpv. 1 CPC), ciò che però essa stessa ha escluso, avendo qui esplicitamente ammesso la sua non liquidità, che era tale da imporle di far capo, per quella causa, alla procedura ordinaria.

E. 13

Alla luce di quanto precede, l'appello della convenuta deve pertanto essere respinto nella misura in cui è ricevibile, senza che sia necessario indire la pubblica udienza richiesta dalla convenuta con scritto 27 aprile 2017: a quest'ultimo proposito si osserva in effetti che la giurisprudenza ha già avuto modo di stabilire che una richiesta in tal senso non può essere

accolta se, come nel caso di specie, la domanda, in concreto presentata dopo oltre 6 mesi dall'inoltro dell'appello (quando oltretutto la parte aveva già presentato in precedenza una moltitudine di allegati spontanei senza averla mai postulata), è tardiva e, avendo chiaramente finalità dilatorie, non conciliabili con una procedura di espulsione, è abusiva, rispettivamente se il gravame è manifestamente infondato o inammissibile (DTF 122 V 47 consid. 3b/dd, 136 I 279 consid. 1; TF 18 aprile 2012 1C_453/2011 consid. 1.3 pubbl. in RtiD II-2012 p. 27). Le spese processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore litigioso di almeno fr. 35'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'istanza di sospensione del procedimento presentata il 16 ottobre 2016 dall'AP 1 è respinta. II. L'appello 14 ottobre 2016 dell'AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. III. Le spese processuali di fr. 200.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 500.- per ripetibili. IV. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II
presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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