

TI_GERICHTE 12.2016.84 vom 10. August 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-08-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.84

FR: TI_GERICHTE 12.2016.84 du 10 août 2016

IT: TI_GERICHTE 12.2016.84 del 10 agosto 2016

Regeste

Locazione - disdetta per mora - espulsione in procedura giurisdizionale nei casi manifesti

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 10.08.2016 12.2016.84

Locazione - disdetta per mora - espulsione in procedura giurisdizionale nei casi manifesti

Incarto n. 12.2016.84 Lugano 10 agosto 2016 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Balerna vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa a procedura sommaria (tutela giurisdizionale nei casi manifesti) - inc. n. SO.2016.97 della Pretura del Distretto di Vallemaggia - promossa con istanza 13 maggio 2016 da AO 1 AO 2 contro AP 1 AP 2 entrambi rappr. da RA 1 con cui gli istanti hanno chiesto l'espulsione immediata dei convenuti dall'appartamento nello stabile _____ sito ad _____; domanda avversata dai convenuti, che hanno postulato la reiezione dell'istanza, e che il Pretore con decisione 8 giugno 2016 ha accolto, salvo aver procrastinato al 30 giugno 2016 la data dello sfratto; appellanti i convenuti con scritto 9 giugno 2014 (recte : 2016), poi completato con "reclamo" 14 giugno 2016, con cui hanno chiesto la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre gli istanti con osservazioni 7 luglio 2016 hanno postulato la reiezione del gravame; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: che AO 1 e AO 2 hanno concesso in locazione a AP 1 e AP 2 , sulla base di un contratto le cui condizioni non sono note (tranne, come si dirà, la pigione), un appartamento nello stabile _____ sito ad _____; che con due raccomandate datate 5 aprile 2016, l'una indirizzata a AP 1 e l'altra indirizzata a AP 2, AO 1 e AO 2 hanno chiesto loro il pagamento entro la fine del mese delle pigioni per il periodo da gennaio a marzo 2016 (fr. 2'700.-) e della tassa per l'acqua potabile 2015 (fr. 224.80) allora insolute, pari a fr. 2'924.80, avvertendoli che in caso di mancato pagamento il contratto sarebbe stato disdetto con effetto immediato e nel contempo hanno notificato loro la disdetta, su formulario ufficiale, con effetto dal 30 aprile 2016; che con istanza 13 maggio 2016, avversata da AP 1 e AP 2 e promossa - secondo il Pretore (cfr. disposizione ordinatoria 17 maggio 2016) - nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), AO 1 e AO 2 hanno chiesto l'espulsione immediata di questi ultimi dall'appartamento in questione; che con decisione 8 giugno 2016 il Pretore, rilevato che nel termine assegnato dagli istanti non era intervenuto alcun pagamento e che la disdetta era stata "mantenuta" senza che i convenuti l'avessero tempestivamente contestata, ha accolto l'istanza (salvo aver procrastinato al 30 giugno 2016 la data dello sfratto), ponendo a carico dei convenuti la tassa di giustizia di fr. 100.- e senza assegnare ripetibili; che con scritto 9 giugno 2014 (recte : 2016), poi completato con "reclamo" 14 giugno 2016, i convenuti hanno chiesto di

riformare il querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi: essi hanno in sostanza evidenziato come non fossero stati citati ad un'udienza e come la disdetta fosse comunque nulla, essendo stata notificata senza che fossero stati rispettati i termini previsti dalla legge, rispettivamente senza che in precedenza fosse stata inviata la preventiva diffida; che con osservazioni 7 luglio 2016 gli istanti hanno postulato la reiezione del gravame; che i convenuti hanno qui impugnato la decisione pretorile con uno scritto privo di denominazione, poi completato con un "reclamo", entrambi presentati nel termine di 10 giorni dal ricevimento di quell'atto: in realtà, atteso che il querelato giudizio costituiva una decisione finale di prima istanza attinente una controversia patrimoniale con un valore litigioso, secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione, di almeno fr. 10'000.- (cfr. la comunicazione 13 giugno 2016 del Pretore; del resto, non essendo nota l'eventuale data di scadenza determinata del contratto, secondo la giurisprudenza il valore litigioso, a fronte di una pigione mensile di fr. 900.-, sarebbe stato in concreto di fr. 32'400.-, cfr. TF 4 luglio 2006 4C.96/2006 consid. 1.2), esso avrebbe dovuto essere impugnato mediante appello (art. 308 cpv. 1 lett. a e cpv. 2 CPC), ma ciò non comporta tuttavia alcun pregiudizio per gli istanti, che del resto nulla hanno eccepito, nulla ostando in effetti a che il gravame così completato sia "convertito" in appello, di cui per altro adempie tutte le condizioni formali (cfr. TF 7 novembre 2013 4A_137/2013 consid. 7.1; II CCA 8 marzo 2013 inc. n. 12.2013.14, 19 agosto 2013 inc. n. 12.2013.115, 20 settembre 2013 inc. n. 12.2012.116, 17 febbraio 2014 inc. n. 12.2013.164, 17 febbraio 2014 inc. n. 12.2012.187, 23 giugno 2016 inc. n. 12.2016.47); che 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); che in base alla giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 138 III 620 consid. 5.1.1), 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 (in tal senso pure II CCA 23 gennaio 2013 inc. n. 12.2012.175); che 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 (in tal senso pure II CCA 13 dicembre 2012 inc. n. 12.2012.190); che nel caso di specie, pur dovendosi ammettere che i fatti sono incontestati, non si può però

ritenere che la situazione giuridica sia chiara ai sensi della giurisprudenza menzionata; che l'art. 257d CO impone in effetti al locatore intenzionato a disdire il contratto di locazione di un locale d'abitazione a seguito della mora del conduttore di procedere in due diversi momenti ("zweistufiges Vorgehen", cfr. DTF 119 II 147 consid. 3a/dd; TF 2 febbraio 2011 4A_585/2010 consid. 3.1; Zihlmann, Das Mietrecht, 2^a ed., p. 59), dapprima inviandogli una diffida di pagamento con comminatoria della disdetta in caso di ulteriore mancato adempimento entro il termine di almeno 30 giorni così assegnato (cpv. 1) e solo in seguito, una volta accertato il mancato pagamento nel termine, notificandogli la disdetta con un preavviso di 30 giorni per la fine di un mese (cpv. 2); che nella presente fattispecie il modo di procedere adottato dagli istanti - i quali nella diffida con comminatoria della disdetta hanno assegnato un termine inferiore a 30 giorni, hanno significato la disdetta già ampiamente prima della scadenza del termine di pagamento così assegnato, hanno fatto decorrere gli effetti della disdetta già dalla fine del mese in corso, ma soprattutto hanno in definitiva inviato contemporaneamente sia la diffida con comminatoria della disdetta sia la disdetta stessa - non è assolutamente rispettoso dei dettami dell'art. 257d CO (cfr. pure Weber, Basler Kommentar, 6^a ed., n. 6 ad art. 257d CO con rif., che tra l'altro dichiarava - giustamente, cfr. TF 2 febbraio 2011 4A_585/2010 consid. 3.1 - di non condividere l'opinione di Guhl/Koller/Schnyder/Druey, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9^a ed., p. 437, secondo cui l'invio contemporaneo della diffida con comminatoria della disdetta e di una disdetta la cui validità era condizionata al mancato pagamento alla scadenza sarebbe invece stato possibile) e va di principio sanzionato con l'inefficacia della disdetta (cfr. DTF 121 III 156 consid. 1c/aa; TF 2 febbraio 2011 4A_585/2010 consid. 3.1; Weber, op. cit., n. 9 ad art. 257d CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 57 ad art. 257d CO); che gli istanti non potrebbero prevalersi - né del resto lo hanno fatto - dell'eventuale abuso di diritto commesso dai convenuti per aver questi ultimi lamentato il mancato rispetto delle condizioni poste dall'art. 257d CO pur non avendo ancora pagato le somme scoperte (Weber, op. cit., n. 5 e 6 ad art. 257d CO; Higi, op. cit., ibidem): la questione dell'esistenza di un abuso di diritto commesso dalla parte convenuta al momento di opporsi all'istanza non può in effetti essere esaminata nella particolare procedura di cui all'art. 257 CPC (cfr. DTF 138 III 123 consid. 2.1.2 e 2.5; TF 2 luglio 2012 5A_471/2012 consid. 5.1; II CCA 18 giugno 2014 inc. n. 12.2014.59, 12 febbraio 2015 inc. n. 12.2014.215); che le ulteriori nuove argomentazioni addotte dagli istanti nelle loro osservazioni 7 luglio 2016 a sostegno dell'istanza, oltretutto fondate in parte su prove documentali nuove e con ciò irrite e in parte rimaste allo stadio di puro parlato, sono irricevibili (TF 7 dicembre 2012 4A_420/2012 consid. 5, 17 ottobre 2013 4A_312/2013 consid. 3.2); che in assenza di uno dei requisiti per concedere la tutela giurisdizionale in procedura sommaria, l'istanza non può tuttavia essere respinta - come invece auspicato dai convenuti nel loro gravame - ma, in parziale accoglimento dell'appello, deve essere dichiarata irricevibile (art. 257 cpv. 3 CPC); che le spese giudiziarie di entrambe le sedi seguono la pressoché integrale soccombenza degli istanti (art. 106 CPC), ritenuto che ai convenuti, che in prima istanza non si sono avvalsi di un patrocinatore, non possono essere riconosciute indennità per il procedimento di primo grado. Per i quali motivi, richiamati l'art. 106 CPC e la TG decide: I. L'appello 9/14 giugno 2016 di AP 1 e AP 2 è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione 8 giugno 2016 della Pretura del Distretto di Vallemaggia è così riformata: 1. L'istanza è irricevibile. 2. La tassa di giustizia in fr. 100.- e le spese sono poste a carico degli istanti in solido. Non si assegnano indennità. II. Le spese processuali di complessivi fr. 200.- sono a carico degli appellati in solido, che rifonderanno agli appellanti complessivi fr. 300.- quali indennità di

appello. III. Notificazione: - - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Vallemaggia
Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il

presidente

Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a

carattere pecuniario 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), se, nelle vertenze in materia di locazione, il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- (art. 74 cpv. 1 LTF); per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 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.