

TI_GERICHTE 12.2018.92 vom 7. März 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-03-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.92

FR: TI_GERICHTE 12.2018.92 du 7 mars 2019

IT: TI_GERICHTE 12.2018.92 del 7 marzo 2019

Regeste

Locazione, istanza di espulsione del conduttore in via cautelare

Erwägungen

E. 4

Per quanto concerne il provvedimento richiesto dagli appellanti, ovvero l'espulsione di AO 1 dall'appartamento in via cautelare, l'ammissibilità di una tale misura è quantomeno dubbia. Ciò sia a fronte della sua natura anticipatoria del merito e potenzialmente definitiva (in quanto costringerebbe l'inquilino a trovare una nuova sistemazione), sia a causa della particolare sensibilità degli interessi in gioco, riguardanti un bene primario come l'alloggio, per cui l'effetto della misura richiesta sul convenuto sarebbe particolarmente incisivo. La possibilità di ordinare uno sfratto in via cautelare è peraltro controversa nella dottrina (contraria: Hohl, Procédure civile, Tome II, 2a ed., p. 260, n. 1430; favorevoli: Staehlin/Staehlin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 2a ed., § 22, n. 19), laddove una decisione dell'Alta Corte, pur affermando che l'espulsione del conduttore in procedura sommaria è ammessa solo nell'ambito del caso manifesto ai sensi dell'art. 257 CPC, non appare risolutiva in tal senso, essendo riferita a decisioni definitive nel merito e non ai provvedimenti provvisori (DTF 139 III 38, consid. 2.4; Trezzini, Provvedimenti cautelari in base al CPC, Lugano 2015, p. 560 seg.). Anche qualora si volesse ammettere la possibilità di una tale misura, essa dovrebbe essere limitata a casi eccezionali, valutando in particolare la necessità di un tale provvedimento per la salvaguardia degli interessi del locatore (laddove esso potrebbe essere giustificato qualora fosse atto a risolvere una situazione di grave emergenza oppure a evitare gravi danni all'ente locato), rispettivamente il suo impatto sull'inquilino.

E. 5

Nella fattispecie, si osserva preliminarmente che AP 1 e AP 2, con la loro risposta di causa, hanno avanzato, oltre alla richiesta cautelare, svariate pretese in via riconvenzionale. Un tale modo di procedere deve rispettare tanto l'art. 224 CPC (relativo alla domanda riconvenzionale), quanto l'art. 90 CPC (cumulo di azioni), pena l'irricevibilità dell'azione. Ora, entrambi i disposti presuppongono, quale condizione di ammissibilità, l'applicabilità del medesimo tipo di procedura. Se l'azione principale sottostà alla procedura semplificata, non può essere introdotta una domanda riconvenzionale giudicabile secondo la procedura ordinaria (Messaggio, op. cit., p. 6712). Più discusso in dottrina è il caso inverso, ovvero se alla pretesa azionata si applica la procedura ordinaria, mentre alla riconvenzionale la procedura semplificata. Una parte della dottrina ammette una tale domanda riconvenzionale per questioni di economicità processuale, tuttavia generalmente soltanto nel caso in cui è il valore litigioso dell'azione riconvenzionale a determinare l'applicazione della procedura semplificata (art. 243 cpv. 1 CPC) e non la specificità dell'azione rispettivamente la natura

del litigio ai sensi dell'art. 243 cpv. 2 CPC (cfr. Trezzini , Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, n. 21 seg. ad art. 224 CPC; Killias in: Hausheer/Walter [ed.], Berner Kommentar ZPO, Band. 2, n. 25-26 ad art. 224 CPC; Leuenberger in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [ed.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3a ed, n. 14 ad art. 224 CPC; Willisegger , in: Spühler/Tenchio/Infanger [ed.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3a ed., n. 41 seg. ad art. 224 CPC; Pahud in: Brunner/Gasser/Schwander [ed.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 2. ed., n. 15 seg. ad art. 224 CPC). Stesso discorso vale anche per il cumulo di azioni (Gasser/Rickli , Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], n. 6 ad art. 90 CPC).

E. 6

L'art. 243 cpv. 2 lett. c CPC prevede in particolare l'applicazione della procedura semplificata per le controversie che hanno per oggetto " la protezione dalla disdetta ". Secondo la recente giurisprudenza, detto termine va interpretato in modo esteso, e non riguarda solamente la contestazione della disdetta, bensì tutte le procedure nelle quali il giudice deve pronunciarsi sulla fine del rapporto di locazione e sull'espulsione del conduttore, sia che ciò avvenga per disdetta ordinaria, straordinaria, scadenza di un contratto di durata determinata, inesistenza o nullità del contratto di locazione (DTF 142 III 690, consid. 3.1; DTF 4A_636/2015 del 21 giugno 2016, consid. 2 seg.; Dietschy-Martenet , Bail à loyer et procédure civile, 2018, p. 136-137).

E. 7

Nel caso concreto, la causa avviata da AO 1 con petizione 25 aprile 2016 è retta dalla procedura ordinaria. Egli chiede l'iscrizione a RF del suo "diritto di abitazione", laddove il primo giudice dovrà chiarire la natura di tale pretesa e in particolare se l'attore chiede l'annotazione a RF del contratto di locazione. In ogni caso, la riconvenzionale degli appellanti ha per oggetto, per quanto qui interessa, l'espulsione dell'inquilino, nel merito e in via cautelare, ambito che ricade, per sua natura, nella procedura semplificata. Emerge dunque, da un esame sommario, la possibile inammissibilità di questa domanda riconvenzionale degli appellanti. Ne consegue che essi hanno chiesto, in via cautelare, un provvedimento di esecuzione anticipata di una pretesa di merito già promossa, ma che il primo giudice potrebbe dichiarare irricevibile, ciò che dev'essere tenuto in considerazione nella valutazione dei contrapposti interessi delle parti (Trezzini , op. cit., n. 63 seg. ad art. 261 CPC), tenendo pure conto della dilazione che subirebbe la procedura nel caso in cui gli appellanti dovessero essere costretti a riproporre una richiesta di espulsione.

E. 8

Quale ulteriore premessa è inoltre opportuno osservare che l'esame della fattispecie deve essere sommario ed è dunque ostacolato dall'enorme mole di scritti e documentazione prodotta oppure richiamata dalle parti, e in particolare dall'istante cautelare, che rendono la situazione ben poco trasparente. Pure l'appello, del resto, è prolisso e a tratti confuso, perdendosi talvolta in divagazioni non rilevanti ai fini del giudizio rispettivamente in riferimenti a documenti nemmeno ammessi agli atti, e in un'esposizione di tesi che non si confrontano sufficientemente con il giudizio pretorile, ciò che mal si concilia con le esigenze procedurali, in particolare con l'obbligo di motivazione sancito dagli art. 310 e 311 CPC, con la celerità che caratterizza la procedura cautelare e con la limpidezza che, come detto, si può pretendere quando si postula un provvedimento anticipatorio

dall'impatto particolarmente incisivo. Il gravame viene pertanto esaminato unicamente nella misura in cui espone critiche circostanziate al giudizio pretorile.

E. 9

In merito agli eventi che hanno condotto alla sottoscrizione della convenzione 28 settembre 2015, è accertato che AO 1 e AP 1 intrattenessero inizialmente rapporti di lavoro/affari, che detti rapporti si sono guastati nel corso del tempo sino a giungere a reciproche denunce penali (relative a presunti reati finanziari commessi da AP 1, rispettivamente a presunte minacce e ingiurie proferite da AO 1), e che in data 29 agosto 2013 la Pretura di Bellinzona ha emesso nei confronti di AO 1 un provvedimento supercautelare (in particolare divieto di avvicinamento e di contatto). La convenzione è dunque stata sottoscritta in un clima di forti tensioni fra le parti. Ciò posto, deve ora essere chiarito se quanto sostenuto dagli appellanti giustifica l'accoglimento di uno sfratto in via cautelare.

E. 10

Per supportare il buon fondamento della propria pretesa, gli appellanti ribadiscono anche in questa sede che la convenzione andrebbe già dichiarata nulla per vizio di volontà. Da una parte, AO 1 al momento della relativa sottoscrizione sarebbe stato incapace di intendere, ciò che sarebbe dimostrato dai certificati medici 16 aprile 2014 e 25 gennaio 2016. Dall'altra, AP 1 sarebbe stato costretto alla sottoscrizione poiché sotto costante influsso di minacce.

E. 10.1

L'incapacità di discernimento di AO 1, in assenza di sufficienti elementi, non può essere ammessa in questa sede, ritenuto che essa è relativa e dipende in particolare dal momento e dalla natura dell'affare, che l'accordo doc. C/2 è stato raggiunto con la collaborazione della procuratrice pubblica avv. _____, che l'appellato era patrocinato, che il certificato medico del 16 aprile 2014 del dr. _____ C _____ (doc. 19) è inconcludente e riferito a un periodo antecedente alla firma della convenzione e che l'ulteriore certificato medico 25 gennaio 2016, appena menzionato dagli appellanti senza nemmeno indicare un concreto riferimento negli atti di causa, risale a un periodo successivo ed è oltretutto contestato dallo stesso AP 1 nel doc. 20.

E. 10.2

Il primo giudice ha inoltre osservato che la convenzione è stata dibattuta e sottoscritta in momenti differenti (in particolare 11 giugno 2015, 24 luglio 2015 e 28 settembre 2015), alla presenza e con l'accordo dei rispettivi patrocinatori, con l'intermediazione della procuratrice pubblica e in piena consapevolezza delle segnalazioni di AP 1 relative alle minacce di AO 1 (cfr. anche doc. M). Inoltre, l'iniziativa per le trattative risulta essere giunta proprio dall'allora patrocinatore degli appellanti, avv. _____ A _____, che avrebbe anche allestito la bozza dell'accordo. Gli appellanti non si confrontano sufficientemente con queste risultanze (art. 311 CPC), riferendosi comunque a documenti inconcludenti: il doc. 6 indica unicamente che AP 1, in data 28 agosto 2015, non intendeva firmare la convenzione. Il doc. 7 contiene un'opinione personale dell'avv. _____ B _____ senza che nemmeno si sappia il suo ruolo rispettivamente la sua conoscenza delle trattative, siccome gli appellanti non lo spiegano. Quanto al doc. 72, la sua richiesta di ammissione agli atti è stata respinta con disposizione ordinatoria processuale 2 novembre 2017, né gli appellanti ne chiedono un'assunzione in questa sede, per cui lo stesso non può essere considerato.

E. 10.3

Ne consegue che a questo stadio della causa, limitato a un esame sommario, la nullità dell'accordo non emerge con sufficiente chiarezza, per cui il relativo accertamento pretorile è del tutto condivisibile e un chiarimento definitivo della questione dev'essere rinviato alla decisione di merito.

E. 11

Quanto all'asserito decadimento della convenzione, la relativa clausola 3 necessita di interpretazione per accertare quali comportamenti " scorretti " e suscettibili di " ledere la reputazione " siano intesi, ciò che non è il compito di questa procedura. In ogni caso, nell'ottica della clausola 3, i comportamenti dell'appellato antecedenti alla sottoscrizione della convenzione sono del tutto irrilevanti. Lo stesso dicasi, come già osservato dal Pretore aggiunto (impugnata decisione, p. 3) e contrariamente a quanto sostengono gli appellanti, per eventuali violazioni della decisione supercautelare 29 agosto 2013 limitate al solo divieto di avvicinamento (cfr. doc. 9 e doc. 65). È pure quantomeno dubbio che la ricezione di precetti esecutivi rispettivamente i rapporti di dare e avere fra le parti siano inclusi nella clausola 3 e possano determinare un decadimento della convenzione, ritenuto che entrambe le parti fanno valere crediti l'una nei confronti dell'altra senza che la fondatezza o infondatezza degli stessi sia stata chiarita.

E. 12

Possibili violazioni della clausola 3.1 da parte di AO 1 possono invece essere intraviste nei doc. 3-5, 8, 17 e 18, anche se incomberà al Pretore, nella procedura di merito, determinare il valore probatorio e le conseguenze di dette circostanze, osservato pure che, in effetti, lo stesso AP 1 sembrerebbe aver violato, perlomeno in una certa misura, gli accordi raggiunti, in particolare omettendo di annotare a RF il rapporto di locazione, per cui non è da escludere che vi siano stati comportamenti scorretti e contrari alla buona fede dall'una come dall'altra parte. In ogni caso la questione, e meglio il presupposto della parvenza di buon fondamento della causa di merito, non assume nella presente procedura un ruolo determinante, siccome gli appellanti, come meglio si dirà qui di seguito, non hanno dimostrato gli ulteriori requisiti che potrebbero eventualmente giustificare l'emanazione del provvedimento richiesto.

E. 13

In primo luogo, il primo giudice ha osservato che AO 1, in occasione di diversi controlli di polizia, non è risultato armato o intenzionato a nuocere (cfr. impugnata decisione, p. 4), e il teste _____ ha confermato l'assenza dei presupposti per operare un fermo a suo carico (verbale del 30 agosto 2017, p. 16-17). Non emerge dunque con chiarezza una concreta intenzione di mettere in pratica eventuali minacce proferite, né gli appellanti si confrontano sufficientemente con questo accertamento. Essi del resto si riferiscono in gran parte a fatti passati rispettivamente antecedenti al 2016. Se vi fosse un pericolo attuale e concreto, essi potranno segnalarlo alle preposte autorità. In secondo luogo, per il principio della proporzionalità, la misura richiesta dev'essere adeguata a raggiungere lo scopo voluto, necessaria e giustificata in base a una valutazione degli interessi contrapposti delle parti. Orbene, nella fattispecie non si vede come uno sfratto in via cautelare possa salvaguardare gli interessi degli appellanti, nella misura in cui esso non sarebbe comunque atto a evitare le problematiche da essi evidenziate e in particolare a prevenire rischi per l'incolumità di AP 1 e dei suoi famigliari, osservato come non risulta nemmeno che le parti abitino a stretto

contatto l'una con l'altra. In altre parole, gli appellanti hanno scelto uno strumento giudiziario inadatto a risolvere la questione.

E. 14

Lo sfratto cautelare non è nemmeno giustificato dalle considerazioni di natura economica degli appellanti. Il primo giudice ha già osservato che AP 2 non ha dimostrato le sue difficoltà economiche, e che in ogni caso esse non possono essere imputate al mancato rispetto della convenzione doc. C/2, in quanto la pigione mensile ammonta in ogni caso a soli fr. 1.-/mese. Gli appellanti si confrontano in maniera insufficiente e dunque inammissibile con detto accertamento (art. 311 CPC), limitandosi a ribadire che tali difficoltà sarebbero dimostrate e deriverebbero dalla mancata entrata dell'affitto e dall'onere di pagare interessi e ammortamenti ipotecari, riferendosi a pigioni arretrate antecedenti alla sottoscrizione della convenzione, rispettivamente a dei documenti (doc. 73, 74, 75) prodotti in prima sede in data 6 giugno 2018 senza nemmeno chiederne l'ammissione quali nuovi mezzi di prova ai sensi dell'art. 229 CPC, per cui essi non risultano formalmente ammessi agli atti e non possono essere considerati.

Abbondanzialmente, si ribadisce che essi non hanno sufficientemente allegato e dimostrato che l'appellato arrechi loro un grave pregiudizio economico, né che il provvedimento cautelare richiesto impedirebbe detto pregiudizio, posto che uno sfratto cautelare non comporterebbe comunque un giudizio definitivo sull'esistenza o l'assenza dei diritti di AO 1 e dunque sulla possibilità per AP 2 di concedere l'appartamento in locazione a un terzo.

E. 15

Ne consegue che, indipendentemente dal fondamento delle pretese degli appellanti, la misura cautelare non appare adatta a prevenire una lesione dei loro interessi, per cui il suo accoglimento in anticipazione della decisione di merito non appare giustificato. Se da una parte i benefici di tale misura sono perlomeno dubbi, dall'altra è invece certo il pregiudizio che ne subirebbe l'appellato, che si ritroverebbe privato della propria abitazione. Del resto, come già osservato dal primo giudice e rimasto incontestato, l'istanza cautelare, in quanto promossa da AP 1, andrebbe respinta già per carenza di legittimazione attiva, non risultando lo stesso quale proprietario dell'appartamento in questione.

E. 16

In conclusione, in considerazione dell'effetto particolarmente incisivo della misura cautelare richiesta, dei dubbi sulla sua ammissibilità e degli accresciuti e restrittivi requisiti che in ogni caso si dovrebbero pretendere per una sua ammissione, ricordata pure la potenziale irricevibilità della pretesa riconvenzionale degli appellanti nella pendente procedura di merito, l'interesse degli appellanti al provvedimento richiesto non può prevalere sull'interesse dell'appellato a rimanere nell'appartamento fino a che non sarà definitivamente chiarita la situazione fattuale e giuridica. Il rinvio della questione alla procedura di merito è dunque esigibile e appropriato, per cui l'impugnata decisione merita conferma.

E. 17

Ne discende che l'appello deve essere respinto. Le spese processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC) e sono calcolate in base agli art. 10 LTG e 11, 13 e 14 RTar. Stante l'esito dell'appello, non è necessario pronunciarsi sulla richiesta di ammissione all'assistenza giudiziaria inoltrata dall'appellato con le sue osservazioni 27 agosto 2018. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG

e il RTar decide:

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