

## **TI\_GERICHTE 12.2019.122 vom 28. Mai 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-05-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2019.122](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2019.122)

FR: TI\_GERICHTE 12.2019.122 du 28 mai 2020

IT: TI\_GERICHTE 12.2019.122 del 28 maggio 2020

### **Volltext**

Incarto n.12.2019.122

Lugano

28 maggio 2020/fb

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

La seconda Camera civile del Tribunale d'appello

composta dei giudici:

Fiscalini, presidente,

Stefani e Grisanti

vicecancelliera:

Bellotti

sedente per statuire nella causa inc. n.SO.2019.2389 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, promossa con istanza 14 maggio 2019 da

AO 1

patrocinata dall'■avv. PA 2

contro

AP 1

patrocinato dall'■avv. PA 1

chiedente di far ordine alla convenuta di riconsegnare all'■istante i mapp. n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ entro 30 giorni dall'■intimazione della decisione pretorile, asportando la pista di ghiaccio ivi ubicata e riconsegnando i fondi nello stato in cui sono stati messi a disposizione conformemente alla cifra n. 3 della convenzione 20 febbraio 2008, con autorizzazione dell'■istante a provvedere in tal senso ed in vece della parte convenuta qualora quest'■ultima non dovesse liberare i fondi entro tale termine, con accollo delle relative spese al AP 1, con la comminatoria dell'■azione penale ai sensi dell'■art. 292 CP, l'■ammonimento della parte convenuta che l'■inesecuzione della decisione pretorile darà titolo all'■istante per reclamare il risarcimento dei danni da liquidarsi in separata sede e con l'■ordine ad ogni usciere o agente della forza pubblica di prestare man forte per l'■esecuzione della decisione pretorile a semplice richiesta dell'■istante e con l'■assistenza di un municipale, il tutto con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi;

domande avversate dal convenuto, che ha pure ritenuto ingiustificato il ricorso alla procedura ex art. 257 CPC e che il Pretore ha accolto con decisione 4 luglio 2019;

appellante il convenuto con appello 22 luglio 2019 con cui chiede in via principale la riforma del querelato giudizio, nel senso di respingere l'istanza, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi, e in via subordinata l'annullamento della decisione impugnata e il rinvio dell'incanto al Pretore affinché riesamini la fattispecie nel merito ed emetta un nuovo giudizio;

mentre con risposta 21 agosto 2019 l'appellata ha postulato la reiezione dell'appello, pure con protesta di spese e ripetibili;

vista la replica spontanea 3 settembre 2019 dell'appellante;

visto lo scritto 19 settembre 2019 dell'istante;

ritenuto

in fatto e in diritto:

1. In data 20 febbraio 2008 il AP 1 (di seguito: AP 1) ha concluso con la AO 1 (di seguito: AO 1) un contratto di comodato in base al quale quest'ultima avrebbe ceduto in uso gratuito a AP 1 i fondi part. n. \_\_\_\_\_ (in parte) e n. \_\_\_\_\_ RFD del Comune di \_\_\_\_\_ (sino al 2010 Comune di \_\_\_\_\_), di sua proprietà, affinché vi venissero installate, a titolo provvisorio, la pista di ghiaccio e le strutture accessorie.

Nel 2015 il mapp. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ è stato cancellato dal Registro fondiario e la relativa particella è stata accorpata al mapp. n. \_\_\_\_\_ RFD.

Le parti hanno stabilito una durata iniziale del comodato di un anno, con scadenza al 30 aprile 2009 e con possibilità di intimare la disdetta con un preavviso di 3 mesi. In assenza di quest'ultima, la convenzione si sarebbe rinnovata, di anno in anno, per un ulteriore anno e fino al 30 aprile successivo.

In caso di disdetta, il comodatario si era impegnato ad asportare completamente la struttura e, salvo contrarie pattuizioni, a riconsegnare i sedimi nello stato in cui erano stati messi a disposizione, ad eccezione delle sottostrutture che avrebbero potuto rimanere nello stato in cui erano state predisposte. A garanzia di questo impegno, il comodatario avrebbe dovuto depositare presso un notaio designato la somma di fr. 20'000.-.

I costi di gestione dell'impianto e quelli di manutenzione dei fondi sono stati assunti dal comodatario.

2. Nel corso del rapporto contrattuale AO 1 ha notificato a due riprese a AP 1 la disdetta della convenzione, la prima già in data 6 ottobre 2008 per il 30 aprile 2009 e la seconda il 10 aprile 2014 per il 30 aprile 2015. In entrambi i casi le discussioni tra le parti che vi hanno fatto seguito hanno consentito la continuazione del comodato.

Il 17 dicembre 2015, la società proprietaria del sedime ha infine ingiunto alla controparte una terza disdetta del contratto con scadenza al 30 aprile 2016. Ne ha avuto origine una procedura giudiziaria con cui il AP 1, dopo essersi rivolto all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione competente e aver ottenuto l'autorizzazione ad agire in giudizio, ha chiesto alla Pretura di accertare la nullità della disdetta 17 dicembre 2015 e, in via subordinata, di concedere una prima prorogazione del contratto della durata di 3 anni, sostenendo che questo si fosse tramutato in una locazione con decorrenza a partire dal 1.

maggio 2009.

Con decisione 9 maggio 2017 il Pretore del Distretto di Lugano, sezione 4, ha dichiarato irricevibile la petizione dopo aver accertato che le parti erano sempre state legate dal contratto di comodato di cui alla convenzione 20 febbraio 2008, nonostante le due disdette che avevano preceduto quella del 17 dicembre 2015, e aver respinto la tesi attorea secondo la quale, invece, dopo quella del 6 ottobre 2008 il contratto di comodato sarebbe stato tacitamente soppiantato da un contratto di locazione. Di conseguenza, trattandosi di una procedura che non derivava da un contratto di locazione, mancava un valido tentativo di conciliazione dinanzi alla competente autorità e, pertanto, una valida autorizzazione ad agire ai sensi dell'art. 209 CPC, così come non sussisteva alcuna competenza per materia del Pretore adito (art. 59 cpv. 2 lett. b CPC).

La sentenza pretorile è stata confermata dalla scrivente Camera con decisione 12 novembre 2018 (inc. 12.2017.88), con la quale è stato respinto l'appello di AP 1, nella misura della sua ricevibilità. Il ricorso tempestivamente interposto al Tribunale federale da AP 1 è stato respinto con sentenza del 12 marzo 2019 (STF 4A\_11/2019).

3. Con istanza nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti del 14 maggio 2019 AO 1 ha adito la Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, chiedendo di fare ordine a AP 1 di riconsegnarle i mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ entro 30 giorni dall'intimazione della decisione pretorile, asportando la pista di ghiaccio ivi installata e riconsegnando i fondi nello stato in cui erano stati messi a disposizione conformemente alla cifra 3 della convenzione 20 febbraio 2008, con l'autorizzazione a procedere direttamente ma a spese della società sportiva, qualora AP 1 non dovesse rispettare l'ordine, il tutto con le comminatorie e le disposizioni di rito in azioni del genere.

La richiesta è stata motivata con il fatto che la procedura precedente, conclusasi con la decisione del Tribunale federale del 12 marzo 2019, ha comportato che la disdetta 17 dicembre 2015 con effetto al 30 aprile 2016 non poteva più essere contestata ed esplica quindi i suoi effetti. Tenuto conto che erano trascorsi ormai tre anni e che la parte convenuta non aveva intrapreso nulla per liberare i fondi, si imponeva di farle ordine di liberarli e riconsegnarli prontamente al proprietario.

Con la risposta del 7 giugno 2019 AP 1, chiedendo la reiezione dell'istanza, ha contestato la possibilità di ricorrere alla procedura sommaria, sottolineando come la situazione giuridica era tutt'altro che chiara, non essendo semplice, a suo dire, stabilire quale tipo di contratto legghi le parti, con che oggetto, con quale durata e a quali condizioni dopo il 30 aprile 2009, vale a dire dopo la regolare e valida disdetta del comodato. Per la definizione della fattispecie si rendeva indispensabile procedere all'istruttoria, così da comprendere quale sia il rapporto contrattuale attualmente in essere tra le parti.

Oltre a ciò AP 1 ha evidenziato come la richiesta di asportare tutta la struttura della pista di ghiaccio in 30 giorni fosse materialmente impossibile da ossequiare.

Con decisione 4 luglio 2019 il Pretore del Distretto di Lugano, sezione 1, constatato che la fattispecie appariva semplice e lineare, nonché che le argomentazioni difensive della parte convenuta erano prive di pregio e da respingere, ha confermato la propria competenza decisionale così come la legittimità della procedura adottata e ha accolto l'istanza di AO 1.

Con atto di appello 22 luglio 2019 AP 1 ha chiesto di riformare il giudizio impugnato e di respingere l'istanza e, in via subordinata, l'annullamento della decisione impugnata e il

rinvio dell'incarico al Pretore affinché riesamini la fattispecie nel merito ed emetta un nuovo giudizio, con protesta di tasse, spese e ripetibili di entrambe le sedi, domande avversate dalla convenuta con risposta 21 agosto 2019. Con susseguente replica spontanea 3 settembre 2019 l'appellante ha chiesto l'ammissione di nuovi documenti, riconfermandosi per il resto nel suo appello.

4. Giusta l'art. 257 cpv. 1 CPC il giudice accorda tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e la situazione giuridica è chiara (lett. b).

Sono fatti incontestati quelli che non sono stati contestati dal convenuto, mentre sono fatti immediatamente comprovabili quelli che possono essere accertati senza indugio e senza troppe spese. Di regola la prova è addotta mediante la produzione di documenti conformemente all'art. 254 cpv. 1 CPC. Se il convenuto fa valere delle obiezioni motivate e concludenti, che non possono essere subito scartate e che sono dinatura da far vacillare il convincimento del giudice, la procedura dei casi manifesti è inammissibile (DTF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1).

La situazione giuridica è chiara se l'applicazione della norma al caso concreto si impone in modo evidente con riguardo al testo legale o in base a una dottrina e una giurisprudenza affermate. Per contro la situazione giuridica non è di regola chiara se la parte convenuta oppone delle obiezioni o eccezioni motivate su cui il giudice non può statuire immediatamente o se l'applicazione di una norma richiede l'emanazione di una decisione di apprezzamento o in equità con una valutazione di tutte le circostanze del caso (DTF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; STF4A\_383/2018 del 6 giugno 2019 consid. 3).

Per impedire l'accoglimento di una domanda fondata sull'art. 257 CPC non basta tuttavia che la parte convenuta semplicemente sostenga che ci si trova in presenza di una simile situazione o che la stessa potrebbe remotamente entrare in linea di conto (STF4A\_383/2018 del 6 giugno 2019 consid. 3; 4A\_329/2013 del 10 dicembre 2013 consid. 6.1). Non è nemmeno possibile vanificare la procedura in discussione invocando degli argomenti speciosi (STF 4A\_415/2013 del 20 gennaio 2014 consid. 7).

5. Nella fattispecie, come rettamente indicato dal Pretore, la situazione di fatto e quella giuridica sono manifeste, mentre le argomentazioni sollevate dalla parte convenuta risultano essere pretestuose e, soprattutto, non tengono in considerazione l'esito della procedura d'accertamento della nullità della disdetta e di protrazione della locazione da lei promossa con la petizione del 14 aprile 2016 e terminata con la decisione del Tribunale federale del 12 marzo 2019 (STF 4A\_11/2019).

Con la sentenza 12 novembre 2018 (inc. 12.2017.88) della scrivente Camera, come visto regolarmente passata in giudicato, è stato accertato che le parti sono sempre state legate da un contratto di comodato, anche dopo le due disdette del 6 ottobre 2008 e 10 aprile 2014, essendosi esse accordate, tacitamente e per atti concludenti, nel senso di revocarle e restare vincolate secondo gli estremi dell'accordo del 20 febbraio 2008. Questa è dunque la situazione giuridica sulla quale si è fondata la disdetta del 17 dicembre 2015 a valere a far tempo dal 30 aprile 2016, che ha dato avvio alle cause giudiziarie tra le parti.

In questo contesto, confermata la validità della disdetta 17 dicembre 2015 nei tre gradi di giudizio (doc. 4, 5 e 6), è del tutto corretto, per ottenere l'espulsione del comodatario da

fondi occupati in base a un contratto di comodato, fare ricorso alla procedura sommaria per i casi manifesti ai sensi dell'art. 257 CPC (STF 4A\_2012 del 30 ottobre 2012 consid. 6.2.), concretizzandosi una situazione assimilabile all'esecuzione di cui agli artt. 335 seg. CPC.

6. Ciò posto, la sentenza impugnata con cui è stata accolta l'istanza può essere confermata nel principio e nel merito, con l'eccezione temporale di cui si dirà in seguito.

AP 1 ha in effetti sostanzialmente criticato il fatto che il Pretore abbia fondato il suo giudizio sulle tre sentenze di cui ai doc. 4, 5 e 6, cui avrebbe riconosciuto, sbagliando, valenza di regudicata materiale. A suo dire, quest'ultimo effetto va limitato a quanto sancito nel dispositivo - cioè all'irricevibilità della petizione 14 aprile 2016 - ma non si estende alle motivazioni. Non essendo a suo avviso stato stabilito che tipo di contratto è sorto tra le parti (non un semplice comodato ma un contratto misto o complesso) non sarebbe dunque corretto prescindere da un'istruttoria volta a definirne gli estremi.

Tali contestazioni, espone riproducendo in gran parte quanto già scritto in prima sede, e dunque in buona parte in maniera irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC, DTF 138 III 374 consid. 4.3.1), sono anche infondate nel merito.

Di principio, solo il dispositivo di un giudizio beneficia della cosa giudicata, ma talvolta è necessario determinarne la portata sulla base delle motivazioni (DTF 121 III 474 consid. 4a). Nel caso che ci occupa, con il dispositivo con cui è stata dichiarata irricevibile la causa volta all'accertamento della nullità della disdetta e, in via subordinata, alla protrazione della locazione, è stata confermata la validità della disdetta stessa. Quanto basta per poter procedere alla richiesta di espulsione con la procedura prevista all'art. 257 CPC.

Le obiezioni circa l'esistenza di un contratto di comodato tra le parti sono dunque inconferenti, facendo erroneamente astrazione dalle decisioni di cui ai doc. 4, 5 e 6, e devono essere respinte con il semplice rinvio ad esse. In effetti non influenza l'esito della vertenza in disamina l'argomentazione circa la necessità di rivalutare il legame contrattuale tra le parti in base al principio della buona fede con riferimento al comportamento della proprietaria del fondo e al suo assenso all'esecuzione di opere edili importanti che hanno comportato grandi investimenti, essendo la tematica superata dall'esistenza di una valida disdetta contrattuale, da tempo inoltrata e i cui termini sono largamente scaduti.

È quindi a ragione che il Pretore ha accolto l'istanza 14 maggio 2019 e fatto ordine a AP 1 di liberare il fondo.

A titolo abbondanziale va rilevato che lo stesso appellante ammette che in ogni caso il rapporto contrattuale sorto tra le parti presenta elementi del comodato, aggiungendo che vi sarebbero altri aspetti dello stesso da definire e sviscerare, in particolare in relazione agli importanti investimenti e all'arricchimento della proprietaria. Con le sue argomentazioni circa la natura del rapporto giuridico, de facto, non mette concretamente in discussione il principio della possibilità di disdirlo nelle modalità utilizzate da AO 1, quanto piuttosto di ottenere da questa un indennizzo per l'urbanizzazione, questione indipendente dall'espulsione dai fondi, sicché non è stato nemmeno allegato quale influsso l'eventuale accertamento del propugnato carattere misto del contratto avrebbe dovuto avere sulla validità della disdetta.

7. Neppure accoglimento possono trovare in questa sede le richieste di tenere in considerazione il fatto che uno sgombero del fondo entro 30 giorni dal passaggio in

giudicato della decisione è materialmente improponibile.

L'argomento è infatti già stato avanzato in prima sede con le osservazioni del 7 giugno 2019 (pag. 13, ad 8), ma in maniera talmente generica e inconsistente da non poter essere preso in considerazione.

Altrettanto generico risulta quanto esposto nell'appello a pag. 14, limitandosi l'appellante a sollevare quale unico motivo a sostegno della sua rivendicazione il fatto che si tratta di opere di una certa rilevanza che sarebbero costate fr. 1'700'000.-.

Nulla cambia a questa situazione la documentazione prodotta con la replica spontanea del 3 settembre 2019 dall'appellante, e meglio la sua lettera 6 agosto 2019 con la risposta via e-mail 30 ottobre 2019 del Comune di \_\_\_\_\_ tramite il Servizio tecnico comunale, che manifestamente non può essere considerata in questa sede, ostandovi l'art. 317 cpv. 1 CPC. Con un minimo di diligenza questi documenti potevano e dovevano già essere portati all'attenzione del Pretore.

8. Le spese processuali seguono la soccombenza di AP 1 (art. 106 CPC) e sono fissate in conformità all'art. 9 cpv. 2 LTG.

Il valore litigioso, determinante ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale, è sicuramente superiore a fr. 30'000.-.

Per questi motivi,

decide: 1. L'appello 22 luglio 2019 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile.

2. Le spese processuali di complessivi fr. 1'500.- sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellata fr. 1'500.- per ripetibili.

3. Notificazione:

-  
-

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 1

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

La vicecancelliera

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. 74 cpv. 1 e 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.