

TI_GERICHTE 12.2019.217 vom 3. Juni 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-06-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2019.217

FR: TI_GERICHTE 12.2019.217 du 3 juin 2020

IT: TI_GERICHTE 12.2019.217 del 3 giugno 2020

Regeste

Locazione – validità della disdetta

Erwägungen

E. 3

Constatato che non era avvenuta la riconsegna dell'ente locato alla scadenza della disdetta, AO 1 con istanza 31 ottobre 2019, nella procedura sommaria a tutela giurisdizionale nei casi manifesti, ha chiesto alla Pretura di fare ordine a AP 1 di riconsegnare immediatamente l'ente locato ancora occupato, con le comminatorie di rito.

E. 4

In occasione dell'udienza del 25 novembre 2019 l'istante si è riconfermata nella domanda, mentre la convenuta si è opposta all'istanza, rilevando come nel frattempo il fondo sarebbe stato venduto e che sarebbero in atto delle trattative con il nuovo proprietario, rispettivamente con il locatore principale per la messa a disposizione di altri spazi.

E. 5

Con giudizio 12 dicembre 2019 il Pretore ha ritenuto adempiuti i requisiti posti dall'art. 257 CPC per accordare la tutela nei casi manifesti in procedura sommaria e ha pertanto accolto l'istanza, ordinando alla conduttrice di mettere a libera disposizione dell'istante l'area di deposito (di circa 600 m²) denominata " piazzale recintato con accesso vis-à-vis piazzale marmi _____ " sita in località _____, entro 30 giorni dalla notificazione della decisione, con le comminatorie di rito.

E. 6

Con appello 23 dicembre 2019 la convenuta è insorta contro la decisione pretorile, chiedendo, in via cautelare la concessione dell'effetto sospensivo e, nel merito, l'annullamento del giudizio impugnato nel senso di respingere l'istanza, osservando come il fondo ove è sito il sedime locato sia oggetto di pianificazione e lo stesso sia stato nel frattempo venduto a un nuovo proprietario. La convenuta ha altresì rilevato che tra quest'ultimo, la conduttrice e una terza persona giuridica sarebbe stato raggiunto un accordo, secondo cui alla AP 1 verrebbe concesso l'uso di una nuova superficie, ragione per cui non vi sarebbe " motivo impellente di decidere lo sfratto ". La conduttrice contesta inoltre la validità della disdetta 20 febbraio 2019, non essendo stato indicato l'oggetto locato sul formulario ufficiale e osserva che pure quella notificata al AO 1 sarebbe viziata e nulla, non essendo stata inviata dal nuovo proprietario.

E. 7

Contro una decisione emanata in procedura sommaria a tutela giurisdizionale nei casi manifesti il cui valore è di almeno fr. 10'000.- è dato il rimedio dell'appello, da presentare entro 10 giorni (art. 314 CPC). La decisione 12 dicembre 2019 è stata ritirata dall'appellante il giorno successivo e l'appello è pertanto tempestivo, così come lo è la risposta inoltrata entro il medesimo termine dalla notifica del gravame.

E. 8

Con l'appello la convenuta ha chiesto in via cautelare la concessione dell'effetto sospensivo; tale domanda è priva di oggetto, ritenuto che l'inoltro del rimedio giuridico preclude per legge l'efficacia e l'esecutività della decisione impugnata (art. 315 cpv. 1 CPC).

E. 9

L'appellante contesta in questa sede la validità della disdetta 20 febbraio 2019, nella stessa non essendo stato indicato l'oggetto locato. La domanda di espulsione, introdotta nella procedura di tutela nei casi manifesti ai sensi dell'art. 257 CPC, presuppone che il contratto di locazione sia validamente terminato, poiché la fine della locazione è una condizione del diritto alla restituzione dell'ente locato (art. 267 cpv. 1 CO). La nullità della disdetta può essere invocata in qualsiasi momento e l'autorità competente può verificarla d'ufficio anche in assenza di contestazioni (Higi , Zürcher Kommentar, n. 6 ad art. 266o CO; Lachat , Commentaire romand, n. 3 ad art. 266o CO; DTF 122 III 92 consid. 2d).

E. 10

Ai sensi dell'art. 266l CO la disdetta per locali d'abitazione e commerciali deve essere data per scritto, mediante un modulo approvato dal Cantone, sul quale sia indicata al conduttore la procedura per contestare la disdetta o per domandare una prorogazione della locazione. Secondo l'art. 9 cpv. 1 lett. a dell'Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione e commerciali (OLAL) il modulo per la notificazione della disdetta previsto dall'articolo 266l cpv. 2 CO deve contenere la designazione dell'oggetto locato al quale la disdetta si riferisce. La disdetta che non rispetta le menzionate condizioni di forma è nulla (art. 266o CO). In presenza di una locazione di tutt'altro tipo rispetto a quella di locali di abitazione o commerciali non vi sono per contro prescrizioni di forma per la notifica della disdetta (Higi , op. cit., n. 3 ad art. 266l CO), con conseguente piena efficacia e impossibilità di far capo alle disposizioni sulla prorogazione della locazione.

E. 11

La dottrina e la giurisprudenza definiscono "locale" una costruzione interamente delimitata nel suo volume da pavimento, pareti e tetto (Bohnet/Dietschy-Martinet , CPra Bail, n. 6 segg. ad art. 253a CO; Barbey , Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Ginevra 1991, n. 184 p. 72; decisione del TF 5 settembre 1996 inc. n. 4C.167/1996; II CCA 19 settembre 1993 inc. n. 131/93) rispettivamente un'unità chiusa sia verticalmente che orizzontalmente (Higi , op. cit., n. 87 ad art. 253-274g CO e n. 8 e 22 ad art. 253a-253b CO; Permann/Schaner , Kommentar zum Mietrecht, p. 81; SVIT, Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 4 a ed., n. 3 - 5 e 10 segg. ad art. 253a CO; Lachat , Le bail à loyer, Losanna 2019, p. 141 segg.; II CCA 26 febbraio 1996 inc. n. 12.95.315), ritenuto a titolo esemplificativo che non rientrano in questa definizione un terreno ineditato (DTF 98 II 203), un'area di sosta per roulotte (decisione del TF 4A_109/2015 del 23 settembre 2015; 4C.128/2006 del

E. 12

Le ulteriori argomentazioni riproposte dall'appellante in questa sede, secondo cui il fondo è stato venduto e sarebbe stato raggiunto un accordo con il nuovo proprietario e una terza persona per la messa a disposizione di altri spazi, di modo che "non vi sarebbe motivo impellente di decidere lo sfratto", sono irricevibili per carente motivazione, non essendo adempiuti i presupposti dell'art. 311 CPC: l'appellante non si confronta infatti minimamente con il giudizio impugnato, né per quel che concerne l'accertamento dei fatti esposti né per quel che concerne l'applicazione del diritto. La convenuta omette in particolare di contestare le altre circostanze poste alla base del giudizio pretorile, ovvero di non avere riconsegnato l'ente locato entro la fine della locazione, limitandosi a esporre le ragioni per cui non vi sarebbe "motivo impellente di decidere lo sfratto". Gli accertamenti e le conclusioni del primo giudice non risultano quindi validamente criticati, ciò che comporta la conferma della sentenza impugnata.

E. 13

Abbondanzialmente va pure rilevato che una proroga del contratto di locazione è inammissibile, le disposizioni degli art. 271 e seg. CO a protezione dalle disdette non applicandosi a questo rapporto di locazione, l'oggetto non essendo un locale commerciale (Barbey, op. cit., n. 181, pag. 72). L'appello sarebbe comunque destinato all'insuccesso, l'esistenza di un accordo con il nuovo proprietario essendo irrilevante ai fini del presente giudizio e non risultando comunque dagli atti.

E. 14

Alla luce di tutto quanto precede l'appello di AP 1 deve essere respinto per quanto ricevibile e la decisione del Pretore confermata. Le spese processuali, fissate in conformità con gli art. 9 cpv. 2 e 13 LTG, e l'indennità per ripetibili, stabilita in base all'art. 11 RTar, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Il valore litigioso determinante ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale supera la soglia di fr. 15'000.-. Per questi motivi, decide:

1. L'appello 23 dicembre 2019 di AP 1 è respinto per quanto ricevibile.
2. La domanda di concessione dell'effetto sospensivo è priva di oggetto.
3. Le spese processuali di complessivi fr. 200.- sono poste a carico dell'appellante, la quale rifonderà alla controparte fr. 500.- per ripetibili.
4. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera 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. 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.