

TI_GERICHTE 12.2021.84 vom 14. Dezember 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-12-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2021.84

FR: TI_GERICHTE 12.2021.84 du 14 décembre 2021

IT: TI_GERICHTE 12.2021.84 del 14 dicembre 2021

Erwägungen

E. 1

A partire dal 1° luglio 2017 AO 1 ha concesso in locazione a AP 1 l'abitazione unifamiliare denominata Casa "_____ " sita in via _____ a _____ per una pigione mensile di fr. 2'000.-, oltre a determinate spese accessorie. Il contratto, di durata indeterminata, era disdicibile con preavviso di tre mesi per fine marzo, giugno o settembre di ogni anno. (doc. A).

E. 2

Con scritto 11 dicembre 2020 spedito tramite posta elettronica (doc. H), il locatore ha notificato a AP 1 su modulo ufficiale la disdetta del contratto di locazione con effetto al 31 marzo 2021, precisando che sia la lettera sia il modulo ufficiale gli sarebbero stati recapitati, in assenza di altre informazioni, anche con invio raccomandato all'indirizzo in Germania da lui indicato nel contratto di locazione (doc. F, G).

E. 3

Con istanza 13 gennaio 2021 il conduttore ha contestato innanzi al competente Ufficio di conciliazione la disdetta che AO 1 gli ha notificato per il 31 marzo 2021 e chiesto la proroga del contratto di locazione per almeno un anno (doc. 2). Fallito il tentativo di conciliazione, il 23 febbraio 2021 al conduttore è stata rilasciata l'autorizzazione ad agire (doc. L).

E. 4

Con istanza 11 marzo 2021 nella procedura sommaria a tutela giurisdizionale nei casi manifesti innanzi alla Pretura di Locarno – Campagna, AO 1 ha chiesto di ordinare l'immediata espulsione di AP 1 dall'ente locato, con le comminatorie di rito. Egli ha sostenuto di avere disdetto il contratto di locazione per il 31 marzo 2021 su modulo ufficiale con raccomandata 14 dicembre 2020, inviata all'indirizzo in Germania indicato nel contratto di locazione.

E. 5

In sede di risposta il conduttore ha contestato la validità della disdetta, sostenendo che la stessa non sarebbe mai stata recapitata all'indirizzo indicato. Nel caso in cui fosse stata ritirata dai suoi genitori che abitano a quell'indirizzo, la notifica non sarebbe valida, non essendo quello il suo domicilio e i suoi genitori non essendo autorizzati a rappresentarlo.

E. 6

Con decisione 6 maggio 2021 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 l'espulsione immediata del conduttore dall'ente locato, con le

comminatorie di rito. Il primo giudice, accertato che la disdetta 11 dicembre 2020 era stata inviata con raccomandata 14 dicembre 2020 ed era stata recapitata il 16 dicembre successivo all'indirizzo indicato dal convenuto nel contratto di locazione, l'ha ritenuta manifestamente valida. Al riguardo egli ha considerato che il conduttore non aveva mai notificato al locatore e all'autorità comunale di avere trasferito il proprio domicilio a _____ né aveva mai indicato al locatore di inviargli le comunicazioni a quell'indirizzo, emergendo anzi dagli atti le sue lamentele per il fatto che il locatore in precedenza gli aveva fatto pervenire delle comunicazioni proprio a _____ mentre si trovava in Germania, indicando perfino come suo domicilio l'isola di _____. Il Pretore, ritenuto che la domanda di prorogazione della locazione e di contestazione della disdetta era stata presentata tardivamente dal conduttore, come accertato nella causa parallela (inc. n. SE.2012.17) della medesima Pretura, ha ritenuto adempiti i presupposti dell'art. 257 CPC, accogliendo l'istanza.

E. 7

Con appello 26 maggio 2021 il convenuto è insorto contro la decisione pretorile, chiedendone l'annullamento nel senso di dichiarare irricevibile l'istanza del locatore per assenza dei presupposti dell'art. 257 CPC, protestando le spese giudiziarie di entrambi i gradi di giudizio.

E. 8

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), che legalmente possiede effetto sospensivo (art. 315 cpv. 1 CPC). La decisione 6 maggio 2021 è stata notificata il giorno successivo e l'avviso di ricevimento è stato depositato nella casella dell'appellante il 10 maggio 2021 (tracciamento dell'invio agli atti). Il termine di giacenza di sette giorni dell'art. 138 cpv. 3 lett. a CPC è scaduto quindi lunedì 17 maggio 2021. Ne deriva che in concreto il termine di

E. 10

I documenti prodotti da AP 1 con l'appello sono irricevibili, questa Camera dovendo decidere solo sulla base delle prove assunte dal giudice di prima sede e non potendo riesaminare la liquidità della fattispecie sulla base di documenti prodotti solamente con l'impugnativa, nemmeno qualora questi rispettassero le condizioni poste dall'art. 317 CPC (sentenza del Tribunale federale 4A_420/2012 del 7 novembre 2012, in: SJ 2013 I pag. 129).

E. 11

L'appellante sostiene che l'istanza di espulsione 11 marzo 2021 presentata dal locatore avrebbe dovuto essere dichiarata irricevibile, ritenuto che il contratto di locazione al momento dell'inoltro della stessa non era ancora terminato, la disdetta essendo stata notificata con effetto al 31 marzo 2021. 11.1 Da un profilo processuale l'appellante sembra criticare il primo giudice per essere entrato nel merito dell'istanza malgrado l'assenza di un interesse degno di protezione (art. 59 cpv. 2 lett. a CPC). La censura è infondata. L'azione di espulsione è un'azione condannatoria con la quale il locatore chiede al giudice di obbligare il conduttore a restituire i locali (TF 4A-143/2014 del 23 giugno 2014 consid. 4.1.1). In concreto, il conduttore con istanza 13 gennaio 2021 ha contestato la disdetta e chiesto la proroga del contratto di locazione per almeno un anno, manifestando in tal modo la sua volontà di non riconoscere la validità della disdetta e di non volere riconsegnare i

locali al termine della locazione. In tali circostanze è innegabile che il locatore già al momento dell'inoltro dell'istanza di espulsione l'11 marzo 2021, dopo che pure il necessario tentativo di conciliazione era fallito con conseguente rilascio dell'autorizzazione ad agire il 23 febbraio 2021, aveva un interesse degno di protezione a che al momento della scadenza del contratto venisse emanata una decisione di espulsione, e ciò anche se a quel momento il termine di disdetta non era ancora scaduto (sulla questione Bachofner, *Die Mieterausweisung in klaren und in weniger klaren Fällen*, 2019, n. 593 con riferimenti; Lachat, *Mietrecht für die Praxis*, 8 a ed., pag. 685, con riferimenti). A ciò aggiungasi che secondo la dottrina maggioritaria e la giurisprudenza i presupposti processuali devono esistere al momento in cui è resa la decisione di merito (DTF 133 III 539 consid. 4.3; 130 III 241; 127 III 41 consid. 4c; Bachofner, op. cit., n. 594 e riferimenti), ciò che in concreto era il caso. 11.2 Da un profilo del diritto materiale l'art. 267 cpv. 1 CO prevede l'obbligo del conduttore di restituire i locali alla fine della locazione. Il diritto del locatore alla riconsegna dell'ente locato di volta in volta è pertanto esigibile alla scadenza del contratto. L'esigibilità del credito non è un presupposto processuale, ma una premessa materiale dell'esistenza della pretesa dedotta in giudizio. Essa non deve esistere già al momento dell'inoltro dell'azione, essendo sufficiente che sia data al momento della deliberazione della sentenza (TF 9C_130/2015 del 14 settembre 2015 consid. 6.2; Oberhammer, in: *ZPO-Kurzkommentar*, 2 a ed. 2014, n. 12 ad art. 84 CPC; Spühler, in: *Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2 a ed. 2013, n. 17 ad art. 84 ZPO). Ne discende che anche per questo motivo la censura è infondata.

E. 12

L'appellante critica il primo giudice per avere fondato la sua decisione su circostanze e prove addotte solo in sede di replica, ciò non sarebbe conforme alla procedura di tutela nei casi manifesti ai sensi dell'art. 257 CPC.

E. 12.1

L'art. 253 CPC dispone che se nella procedura sommaria un'istanza non risulta inammissibile o infondata, " il giudice dà modo alla controparte di presentare oralmente o per scritto le proprie osservazioni ". Ricevuta l'istanza, il giudice ha dunque la scelta fra indire un dibattimento o invitare il convenuto a presentare osservazioni scritte. Se opta per lo scambio di atti scritti egli può anche, con il riserbo che la celerità di una procedura sommaria impone, ordinare eccezionalmente un secondo scambio di atti scritti se ciò si rivelasse necessario dalle circostanze (DTF 145 III 213 consid. 6.1.3c, DTF 144 III 117 consid. 2.1, DTF 138 III 254 consid. 2.1). Ch'egli ordini un secondo scambio di atti scritti o si limiti al primo scambio di atti scritti o al dibattimento, comunque sia, le parti hanno la facoltà incondizionata di pronunciarsi spontaneamente su ogni atto del tribunale o della controparte in virtù degli art. 6 par. 1 CEDU e 29 cpv. 1 e 2 Cost., indipendentemente dalla circostanza che tale atto contenga elementi nuovi e importanti oppure no (DTF 144 III 117 consid. 2.1 con richiami). Se il giudice ordina uno scambio di atti scritti, la procedura termina con l'avvenuto scambio di tali atti. Se invece il giudice indice un dibattimento o dispone eccezionalmente un secondo scambio di atti scritti, le parti hanno ancora la possibilità di addurre fatti nuovi e prove nuove fino alla deliberazione della sentenza (DTF 144 III 118 consid. 2.2). 12.2 Nella fattispecie il Pretore, con disposizione ordinatoria 9 aprile 2021 ha notificato al locatore le osservazioni scritte del conduttore, fissandogli un termine di 15 giorni per presentare la replica, con l'avvertenza che in caso di omissione la procedura avrebbe seguito il suo corso senza quest'atto processuale (art. 147 CPC). Il primo

giudice, con disposizione ordinatoria 16 aprile 2021 ha quindi notificato al convenuto la tempestiva replica dell'istante, fissando anche a lui un termine di 15 giorni per presentare la duplica, con l'avvertenza delle conseguenze nel caso di una sua omissione (art. 147 CPC). In concreto, il Pretore ha ordinato un secondo scambio di scritti, di modo che l'istante in replica poteva liberamente addurre nuovi fatti e produrre nuove prove. Occorre altresì rilevare che l'appellante omette di spiegare in che maniera un tale modo di procedere gli avrebbe arrecato pregiudizio. Ciò è in ogni caso da escludere, posto che anche a lui è stato assegnato un termine di 15 giorni per presentare la duplica scritta, senza alcuna limitazione di sorta. Del resto l'appellante in prima sede se ne è guardato bene dal sollevare una qualsiasi obiezione al modo di procedere adottato dal Pretore (di cui lui stesso ha beneficiato, non foss'altro in termini di tempo), sicché è malvenuto a dolersene ora.

E. 13

L'appellante osserva poi di avere contestato la disdetta e chiesto una proroga del contratto di locazione innanzi al competente Ufficio di conciliazione, di modo che gli effetti della disdetta sarebbero in ogni caso sospesi fino al termine della parallela procedura. 13.1 Una domanda di espulsione nella procedura sommaria nei casi manifesti è di principio ammissibile anche nel caso in cui il conduttore ha precedentemente introdotto un'azione di contestazione della disdetta e di proroga del contratto di locazione che non è ancora conclusa. In una tale evenienza, il giudice del caso manifesto verifica in via pregiudiziale la validità della disdetta (DTF 144 III 462 consid. 3; DTF 141 III 262 consid. 3). La domanda di espulsione promossa in procedura sommaria nei casi manifesti in applicazione dell'art. 257 CPC deve tuttavia essere dichiarata irricevibile, nel caso in cui la parallela procedura di protezione della disdetta sia ancora pendente e la richiesta di proroga della locazione non sia esclusa per legge in applicazione dell'art. 272a CO (Bachofner , op. cit., n. 458). 13.2 Il Pretore ha ritenuto che il termine per presentare la petizione nella parallela procedura di contestazione della disdetta, scadente il 25 marzo 2021, era in concreto decorso infruttuoso, come accertato nella parallela causa inc. SE 2021.17. L'appellante censura questo assunto con una serie di nuove argomentazioni e con la produzione di nuovi documenti, che risultano inammissibili, questa Camera dovendo decidere solo sulla base delle allegazioni e delle prove assunte dal giudice di prima sede (sentenza del TF 4A_420/2012 del 7 novembre 2012, in SJ 2013 I pag. 129). In concreto il convenuto con risposta 31 marzo 2021 ha sostenuto di avere inoltrato la relativa petizione tempestivamente, ovvero entro il 25 marzo 2021, senza tuttavia produrre alcun giustificativo. Nemmeno in sede di duplica, malgrado egli potesse ancora liberamente addurre fatti nuovi e produrre nuove prove, ha portato elementi utili a sostegno della sua tesi né ha accennato al fatto di avere inoltrato un'istanza di restituzione del termine, di modo che la conclusione pretorile non presta il fianco a critiche. A ogni buon conto la questione è a questo stadio della causa ininfluyente, la decisione 7 maggio 2021 del Pretore concernente la procedura di contestazione della disdetta e protrazione della locazione (inc. SE.2021.17) essendo nel frattempo passata in giudicato. A ciò occorre aggiungere che in concreto il locatore ha disdetto il contratto di locazione anche facendo riferimento alla mora del conduttore nel versamento della pigione (doc. F, G), circostanza quest'ultima esplicitamente ammessa dal conduttore (risposta 31 marzo 2021, pag. 2), rispettando tutti i presupposti dell'art. 257d CO, di modo che una proroga del contratto di locazione era in ogni caso esclusa ai sensi dell'art. 272a cpv. 1 lett. a CO (DTF 117 II 415 consid. 4; Lachat , op. cit., pag. 638; Weber , Basler Kommentar, n. 2 ad art. 272a CO).

E. 14

L'appellante osserva in seguito che il locatore non avrebbe dimostrato di avergli notificato la disdetta su modulo ufficiale. La censura, oltre che inammissibile, la circostanza essendo stata sollevata solo in questa sede e con ciò tardivamente (art. 317 cpv. 1 CPC), è infondata. La procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti è sottoposta alla massima dispositiva. Se il conduttore non contesta di avere ricevuto il modulo ufficiale, questo è un fatto non controverso, che è incontestato ai sensi dell'art. 257 cpv. 1 lett. a CPC (DTF 144 III 462 consid. 3 e 4). In prima sede l'appellante si è limitato a sostenere in termini generici che la disdetta non sarebbe stata recapitata all'indirizzo indicato, senza pretendere che allo scritto 11 dicembre 2020 non fosse stato allegato il modulo ufficiale. In queste condizioni la circostanza non era controversa e non necessitava di essere dimostrata dal locatore.

E. 15

L'appellante osserva poi che la disdetta sarebbe nulla, poiché nella lettera accompagnatoria 11 dicembre 2020 (doc. F) a cui era allegato il formulario ufficiale mancava l'indirizzo del destinatario. La censura è infondata. Nel testo della stessa l'indirizzo del conduttore è infatti indicato in forma estesa e il locatore ha prodotto la ricevuta di conferma dell'invio raccomandato (doc. I) con l'indicazione del medesimo indirizzo. Abbondanzialmente occorre rilevare che l'indicazione dell'indirizzo del destinatario non è comunque contemplato nelle necessarie condizioni di forma previste dall'art. 9 cpv. 1 dell'Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione e commerciali (OLAL).

E. 16

L'appellante rimprovera in seguito al primo giudice di avere accertato sulla base della sola ricevuta di impostazione che lo scritto raccomandato 14 dicembre 2020 è stato notificato il 16 dicembre seguente. A suo dire, ciò costituirebbe un accertamento arbitrario dei fatti e una violazione del diritto, ritenuto che spettava al locatore portare la prova dell'avvenuta notifica e non al giudice procedere autonomamente all'accertamento. In concreto dal fascicolo processuale emerge che l'istante nei suoi allegati introduttivi ha spiegato di avere notificato la disdetta all'indirizzo indicato sul contratto di locazione con scritto raccomandato 14 dicembre 2020, producendo a sostegno della sua affermazione la ricevuta di invio, con l'indicazione del relativo numero, dell'indirizzo del destinatario, della data di invio e del codice QR, scansionabile con l'apposita applicazione della Posta, che permette di seguire lo stato dell'invio tramite il servizio elettronico della stessa (doc. I, S). È vero che l'istante non ha prodotto, a sostegno della sua allegazione, l'estratto stampato su carta dell'avviso di ricevimento dello scritto raccomandato. Ciò non è tuttavia necessario, rientrando nella definizione di documento ai sensi dell'art. 177 CPC anche quelli evincibili da altri supporti, quali ad esempio quelli digitali (Trezzini , Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, II a ed., Vol. 1, n. 1 seg. ad art. 177 CPC), come in concreto. Contrariamente a quanto reputa l'appellante, il Pretore non ha accertato d'ufficio la circostanza dell'avvenuto recapito della disdetta. Egli si è limitato a visionare l'estratto del tracciamento dell'invio sulla base delle informazioni (codice QR rispettivamente numero dell'invio raccomandato) contenute nella ricevuta di cui al doc. I (che corrisponde al doc. S) tramite l'ausilio di un supporto digitale, peraltro liberamente accessibile anche al medesimo appellante.

E. 17

In merito alle ulteriori argomentazioni concernenti le asserite manchevolezze nel recapito dello scritto raccomandato, derivanti dalle personali indagini esperite dall'appellante, e ai nuovi documenti 18 e 19, gli stessi sono irricevibili siccome tardivi (sentenza del TF 4A_420/2012 del 7 novembre 2012, in SJ 2013 I pag. 129; cfr. consid. 9, 10 e 13.2). Le argomentazioni non sono comunque sufficienti per far sorgere un dubbio in merito alla correttezza del recapito. Contrariamente a quanto previsto dalla giurisprudenza in materia, che richiede in questi casi l'esistenza di concreti indizi di errore nel recapito (sentenze del Tribunale federale 4A_350/2014 del 16 settembre 2014 consid. 2.2; 6B_940/2013 del 31 marzo 2014 consid. 2.1.1), l'appellante basa la sua critica su delle mere supposizioni e su una teorica possibilità di errore della Posta, ciò non è sufficiente a far dubitare che in concreto il recapito non sia stato eseguito correttamente, come attestato dai doc. I e S. Quanto poi al fatto che il plico sarebbe stato recapitato ai suoi genitori (al medesimo indirizzo indicato nel contratto di locazione), la censura è nuovamente inconsistente, tornando qui applicabile la teoria della ricezione assoluta, secondo cui è sufficiente che la disdetta entri nella sfera d'influenza del destinatario, e ciò indipendentemente dal fatto che questi ne prenda effettivamente conoscenza o meno (DTF 143 III 15 consid. 4.1; 137 III 208 consid. 3.1.2). Spetta al destinatario prendere le precauzioni adeguate affinché questo avvenga.

E. 18

Con una serie di ulteriori censure l'appellante ribadisce che la disdetta avrebbe dovuto essergli notificata all'indirizzo di _____, ovvero al luogo del suo domicilio di fatto. Egli sostiene di avere allegato in maniera chiara e sufficiente di avere costituito il domicilio di fatto a _____ e dissente dalla valutazione operata dal Pretore, il quale avrebbe erroneamente messo a suo carico l'onere della prova, incorrendo in una violazione dell'art. 257 CPC. 18.1 Le argomentazioni esposte dal conduttore al riguardo sono irricevibili per carente motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). Egli non spiega i motivi di fatto e di diritto per cui l'accertamento del primo giudice, secondo cui il conduttore non ha mai notificato al locatore e alle autorità di avere trasferito il domicilio a _____, circostanza peraltro da lui pacificamente ammessa in prima sede, sarebbe errato e con ciò da riformare. In merito all'ulteriore accertamento pretorile, secondo cui il conduttore non ha mai comunicato al locatore, perlomeno in maniera chiara, di inviargli le comunicazioni a _____, l'appellante si limita a contrapporre generiche e personali considerazioni e a proporre una soggettiva lettura dei fatti e dei documenti, ciò che rende l'appello su questo punto irricevibile. 18.2 Le censure sono ad ogni modo infondate. In merito all'onere della prova nell'ambito dell'art. 257 CPC la giurisprudenza pone chiaramente a carico della parte convenuta l'onere di formulare obiezioni e eccezioni motivate e stringenti. Nel caso in cui le stesse non possano essere immediatamente smentite e siano per loro natura suscettibili di far vacillare il convincimento del giudice, la procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti è inapplicabile e la relativa istanza inammissibile (DTF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). In concreto l'appellante non ha portato elementi utili che permettano anche solo di supporre che egli abbia costituito un domicilio di fatto a _____, non essendo sufficiente al riguardo avere ammobbiliato l'ente locato, avere versato (parzialmente) la pigione o la durata del contratto. 18.3 A fronte delle risultanze istruttorie la questione è in ogni caso inconsistente. Salvo pattuizione contraria, la disdetta notificata all'indirizzo indicato nel contratto è di principio considerata valida. In caso di assenza prolungata, spetta al conduttore organizzarsi affinché possa prendere conoscenza della corrispondenza concernente la locazione e, se necessario, comunicare al

locatore l'indirizzo al quale può essere raggiunto. In quest'ultima ipotesi, il locatore non può in buona fede ritenere quale valido recapito per la notifica della disdetta l'indirizzo indicato sul contratto di locazione (decisione del TF dell'8 aprile 2021 4A_67/2021 consid. 5.2 e riferimenti). In caso di cambiamento di domicilio, il conduttore è tenuto a comunicarlo al locatore, altrimenti l'indirizzo precedente sarà considerato quale valido recapito per la notifica (Higi/Bühlmann , Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 266-268b OR, 5 a ed., n. 38 Vorbemerkungen zu Art. 266 – 266o). In concreto l'indirizzo indicato nel contratto di locazione corrisponde a quello in cui il locatore ha inviato la disdetta. Dagli atti è emerso chiaramente che il conduttore non ha mai notificato al locatore e all'autorità comunale di avere trasferito il domicilio in Ticino all'indirizzo dell'ente locato (circostanza pacificamente ammessa dallo stesso appellante). Egli non ha nemmeno mai informato il locatore della necessità di inviargli le comunicazioni concernenti la locazione all'indirizzo di _____, non essendo egli più raggiungibile all'indirizzo in Germania indicato nel contratto di locazione. Anzi, dai documenti agli atti traspare piuttosto che il conduttore ha a più riprese approfittato della mancanza di chiarezza in merito al suo domicilio/luogo di residenza (malgrado le richieste di chiarimento da parte del locatore) al fine di giustificare i suoi ritardi nel pagamento delle pigioni e dei costi accessori e nel rispondere alle richieste del locatore (doc. E, U, V, Z). In simili circostanze e in assenza di una chiara ed esplicita rettifica del luogo dove il conduttore era raggiungibile, il locatore poteva in buona fede ritenere l'indirizzo menzionato nel contratto di locazione quale (unico) valido recapito per la notifica della disdetta; pretendere il contrario risulta in concreto finanche temerario.

E. 19

Ne deriva che in concreto i presupposti dell'art. 257 CPC per accordare tutela giurisdizionale nei casi manifesti sono adempiuti. L'appello presentato da AP 1 è pertanto respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di appello seguono l'integrale soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC) e sono calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 72'000.-, determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale.

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