

## **TI\_GERICHTE 12.2022.10 vom 25. April 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-04-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2022.10](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2022.10)

FR: TI\_GERICHTE 12.2022.10 du 25 avril 2022

IT: TI\_GERICHTE 12.2022.10 del 25 aprile 2022

### **Volltext**

Incarto n.12.2022.10

Lugano

25 aprile 2022/jh

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

La seconda Camera civile del Tribunale d'appello

composta dei giudici:

Fiscalini, presidente,

Bozzini e Stefani

vicecancelliere:

Bettelini

sedente per statuire nella causa a procedura sommaria (tutela giurisdizionale nei casi manifesti) - inc. n. SO.2021.845 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna - promossa con istanza 8 settembre 2021 da

AO 1

contro

preso atto della replica spontanea 8 marzo 2022 della convenuta e della duplica spontanea 21 marzo 2022 dell'istante;

ritenuto

in fatto e in diritto:

Il 17 dicembre 2020 (doc. E) AO 1 ha notificato a AP 1, su formulario ufficiale, la disdetta ordinaria dell'accordo di locazione con effetto dal 30 giugno 2021.

Il 25 gennaio 2021 (doc. F) AP 1 ha adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Locarno con un'istanza volta ad annullare rispettivamente dichiarare nulla la disdetta e in subordine volta ad ottenere una prorogazione fino al 31 dicembre 2022. Pur essendosi fatta rilasciare, il 17 giugno 2021 (doc. I), l'autorizzazione ad agire, essa non ha poi promosso la relativa causa di merito nel termine di 30 giorni dal suo ricevimento.

Il 20/28 luglio 2021 (doc. 2), su una superficie di 26'482 mq della part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ è stato intavolato, quale part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, un diritto per sé stante e permanente di superficie di primo grado a favore della socia e gerente di AP 1 (cfr. doc. 1) \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_.

2. Preso atto che l'ente locato non era stato liberato il 30 giugno 2021 e che da allora nemmeno era stato pagato il corrispettivo concordato, con istanza 8 settembre 2021, promossa nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), AO 1 ha convenuto in giudizio AP 1 innanzi alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna, per ottenere lo sfratto immediato dall'ente locato e meglio da tutti gli spazi indicati nel contratto e la sua condanna al pagamento, dal 1° luglio 2021 e fino alla riconsegna dell'ente locato, di un'indennità per occupazione abusiva di fr. 4'600.- mensili, oltre a fr. 15.- al mese per ogni cavallo e a fr. 30.- al mese per ogni posteggio supplementare.

La convenuta si è integralmente opposta all'istanza.

3. Con decisione 14 gennaio 2022 il Pretore, in (parziale) accoglimento dell'istanza, ha ordinato lo sfratto dall'ente locato e ha condannato la convenuta al pagamento di fr. 29'677.40 a titolo di indennità per l'occupazione abusiva - esclusa invece l'indennità per ogni cavallo e posteggio supplementare - fino alla data del giudizio, ponendo la tassa di giustizia e le spese, di complessivi fr. 200.-, a carico della convenuta, obbligata altresì a rifondere alla controparte fr. 4'000.- a titolo di ripetibili.

4. Con l'appello 27 gennaio 2022 che qui ci occupa, avverso dall'istante con risposta 23 febbraio 2022 (a cui hanno fatto seguito la replica spontanea 8 marzo 2022 e la duplice spontanea 21 marzo 2022), la convenuta ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

5. 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).

I fatti sono incontestati se non sono contestati dal convenuto, mentre i fatti sono immediatamente comprovabili quando il loro accertamento non causa ritardo e non richiede oneri eccessivi, posto che comunque in procedura sommaria le prove vanno di principio adottate mediante documenti (art. 254 cpv. 1 CPC) e il grado di prova resta quello della prova piena e non della verosimiglianza. Se la parte convenuta solleva obiezioni e eccezioni motivate e stringenti, che non possono essere immediatamente smentite e che per loro natura sono suscettibili di far vacillare il convincimento del giudice, la procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti è inapplicabile e la relativa richiesta, inammissibile (cfr. DTF 144 III 462 consid. 3.1; TF 5A\_166/2020 del 13 luglio 2021 consid. 2.1).

La situazione giuridica è chiara quando l'applicazione della norma al caso di specie si impone con evidenza in considerazione del testo legale o sulla base di comprovate dottrina e giurisprudenza. Ciò non è di regola il caso se l'applicazione di una norma comporta l'esercizio del potere di apprezzamento da parte del giudice o se il medesimo è chiamato a decidere in equità, tenendo conto delle circostanze del caso di specie (cfr. DTF 144 III 462 consid. 3.1; TF 5A\_166/2020 del 13 luglio 2021 consid. 2.1).

6. Con l'appello la convenuta ha innanzitutto evidenziato il fatto che il contratto di sublocazione (doc. D) sarebbe stato concluso dall'istante nonostante quanto previsto dal contratto di cui al doc. B e senza il preventivo accordo del P\_\_\_\_\_.

Il rilievo, dal quale per altro essa non ha dedotto alcuna conseguenza pratica, è irricevibile, essendo stato formulato per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC). Ad

ogni buon conto dal contratto di cui al doc. B non risulta che la sublocazione fosse esclusa rispettivamente subordinata al preventivo accordo da parte del locatore.

La censura è irricevibile e infondata, visto che la convenuta, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha spiegato per quali ragioni sarebbe stato errato e con ciò da riformare l'assunto del Pretore, in realtà ineccepibile, secondo cui l'abusività della disdetta avrebbe potuto essere esaminata nell'ambito del giudizio sull'espulsione solo se essa, dopo aver tempestivamente adito l'autorità di conciliazione con un'istanza di contestazione della disdetta, avesse poi promosso la relativa causa di merito nel termine di validità dell'autorizzazione ad agire (cfr. TF 4A\_469/2013 del 14 novembre 2013 consid. 4, 4A\_519/2015 del 4 febbraio 2016 consid. 4.2), ciò che nel caso concreto, come detto, non era però avvenuto.

10. Essendo i fatti incontestati o immediatamente comprovabili ed essendo la situazione giuridica chiara, l'appello della convenuta deve pertanto essere respinto nella misura in cui è ricevibile.

Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore qui ancora litigioso di fr. 57'277.40, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC).

Per questi motivi,

richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il RTar

decide:

I. L'appello 27 gennaio 2022 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile.

II. Le spese processuali di fr. 200.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellato fr. 1'500.- per ripetibili.

-

-

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 il valore litigioso ammonta ad almeno fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e ad almeno fr. 30'000.- negli altri casi (art. 74 cpv. 1 LTF).

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