

## **TI\_GERICHTE 12.2022.169 vom 23. November 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-11-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2022.169\\_d20221123](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2022.169_d20221123)

FR: TI\_GERICHTE 12.2022.169 du 23 novembre 2022

IT: TI\_GERICHTE 12.2022.169 del 23 novembre 2022

### **Regeste**

Istanza di espulsione. Premesse per statuire in procedura sommaria nei casi manifesti non date

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 20.02.2023 12.2022.169

Istanza di espulsione. Premesse per statuire in procedura sommaria nei casi manifesti non date

Incarto n. 12.2022.169 Lugano 20 febbraio 2023 /jh In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Stefani e Grisanti vicecancelliera: Federspiel Peer sedente per statuire nella causa in procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti - inc. n. SO.2022.4495 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promossa con istanza 26 settembre 2022 da AP 1 AP 2 entrambi rappr. da PA 1 contro AO 1 AO 2 entrambi rappr. da PA 2 con cui gli istanti hanno chiesto l'espulsione delle controparti, domanda a cui si sono opposti i convenuti e che il Pretore ha respinto con sentenza del 23 novembre 2022 giudicando l'istanza irricevibile, appellanti gli istanti con atto di appello di data 5 dicembre 2022 con cui postulano la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, con protesta di tasse, spese e ripetibili, mentre i convenuti con osservazioni del 27 dicembre 2022 chiedono la riezione dell'appello e la conferma del giudizio impugnato, protestate tasse, spese e ripetibili, letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: 1. AO 1 è stato proprietario del mapp. \_\_\_\_\_ su cui sorge una villa con piscina, dove egli abita tuttora con la compagna AO 2. Nel corso dell'anno 2021 il fondo è stato oggetto di una procedura esecutiva promossa dalla creditrice ipotecaria Banca \_\_\_\_\_ poi conclusasi con la vendita all'asta dell'immobile in questione (doc. A); In data 18 gennaio 2021 AP 1 e AP 2 hanno sottoscritto un accordo con AO 1 e AO 2 con cui i primi hanno manifestato la loro intenzione di aggiudicarsi il fondo, impegnandosi poi a rivenderlo ai secondi che avrebbero così avuto il tempo per reperire un finanziamento e nel contempo mantenuto la facoltà di continuare ad abitare nell'immobile. Più nel dettaglio la convenzione prevedeva che (doc. A): "1. I signori Vi \_\_\_\_\_ e P \_\_\_\_\_ confermano di essersi accordati con la Banca \_\_\_\_\_, e di essere intenzionati ad aggiudicarsi la part. no. \_\_\_\_\_ ai pubblici incanti al prezzo massimo di CHF 1'350'000.--. 2. In caso di aggiudicazione di questa proprietà i signori Vi \_\_\_\_\_ e Pr \_\_\_\_\_ si impegnano a rivendere la stessa ai signori Vu \_\_\_\_\_ ad un prezzo maggiorato di CHF 150'000 rispetto a quello da loro pagato, più le spese da loro assunte (trapasso di proprietà e ogni altra connessa). A partire dalla data dell'aggiudicazione e fino all'acquisto da parte dei signori Vu \_\_\_\_\_, questi ultimi saranno legittimati a continuare ad abitare nella proprietà, e dovranno agli aggiudicatari un interesse annuo

dell'1% sul prezzo da loro pagato in occasione della suddetta asta oltre alle predette spese.

3. I signori Vi\_\_\_\_\_ e Pr\_\_\_\_\_ confermano di aver già ricevuto dalla signora T\_\_\_\_\_ un acconto di CHF 100'000 che andrà computato nell'ambito della vendita della proprietà ai signori Vu\_\_\_\_\_. Nel caso in cui in occasione dei pubblici incanti i signori Vi\_\_\_\_\_ e Pr\_\_\_\_\_ non dovessero aggiudicarsi la part. \_\_\_\_\_, gli stessi si impegnano a restituire entro e non oltre 10 giorni dalla stessa asta la somma di CHF 100'000.-- alla signora T\_\_\_\_\_. (...)” In data 1° luglio 2021 AP 1 e AP 2 si sono aggiudicati ai pubblici incanti il mapp. \_\_\_\_\_ al prezzo di fr. 1'150'000.- (doc. B, C e R). 2. Nei mesi successivi vi sono stati vari contatti tra le parti nel corso dei quali AP 1 e AP 2 hanno ribadito la loro volontà di rivendere il mapp. \_\_\_\_\_ a AO 1 e a AO 2, così come stabilito con la convenzione del 18 gennaio 2021, e hanno interpellato questi ultimi sui passi intrapresi (doc. D, doc. E). Con email del 9 marzo 2022, AO 1 e AO 2 hanno comunicato di essere in attesa di documenti bancari, auspicando di poter riacquistare l'immobile in tempi brevi (doc. E). In data 27 aprile 2022 AP 1 e AP 2 – ai quali nel frattempo il Comune di \_\_\_\_\_ aveva inflitto una sanzione di fr. 40'000.- per la realizzazione di opere abusive sul fondo ad opera del precedente proprietario (doc. F) - hanno fissato alle controparti un'ultima scadenza fino al 30 giugno 2022 per sottoscrivere il contratto di acquisto del fondo in questione, rispettivamente per lasciare la proprietà (doc. I). Su richiesta di AO 1, in data 12 maggio 2022 AP 1 e AP 2 hanno redatto uno scritto destinato all'UE in cui hanno dichiarato che per l'occupazione della proprietà il precitato non stava pagando alcuna pigione (doc. H). Con scritto del 14 giugno 2022 AO 1 e AO 2 hanno ribadito l'intenzione di riacquistare il mapp. \_\_\_\_\_ e hanno chiesto una proroga sino al 31 ottobre 2022 per concludere la transazione (doc. L); richiesta che è stata respinta da AP 1 e AP 2 i quali hanno intimato loro di lasciare la proprietà entro il 15 luglio 2022 (doc. M). ; Con missiva del 12 luglio 2022 AO 1 e AO 2 si sono rifiutati di uscire dall'immobile entro il 15 luglio 2022, rinviando alla convenzione 18 gennaio 2021 che concedeva loro la facoltà di abitare l'immobile sino al suo riacquisto. Essi hanno ribadito l'intenzione di concludere la compravendita entro il 31 ottobre 2022 (doc. N). In data 14 luglio 2022 AP 1 e AP 2 hanno censurato l'atteggiamento dilatorio di AO 1 e AO 2 e hanno ribadito che il rapporto di comodato instauratosi tra le parti era stato disdetto con effetto al 15 luglio 2022 (doc. O). Con successivo email del 31 agosto 2022 i proprietari hanno nuovamente chiesto agli occupanti di lasciare l'immobile entro il 30 settembre 2022 (doc. P), senza successo. 3. In data 26 settembre 2022 AP 1 e AP 2 hanno quindi inoltrato un'istanza - nella procedura sommaria di tutela dei casi manifesti - alla Pretura di Lugano, sezione 4, con cui hanno chiesto l'espulsione immediata di AO 1 e AO 2 dall'immobile in parola, sostenendo che questi ultimi occupavano illecitamente la proprietà, il rapporto di comodato in essere tra le parti essendo stato disdetto per il 15 luglio 2022. In sede di discussione gli istanti si sono riconfermati nelle proprie richieste mentre i convenuti hanno presentato un memoriale di risposta scritto con cui hanno integralmente contestato le pretese attoree. In sintesi, essi ha negato che fossero dati - alla luce della complessità del quadro giuridico - i presupposti del caso manifesto. Essi hanno ribadito la loro intenzione di riacquistare la proprietà in discussione, come previsto nella convenzione, e hanno asserito che - contrariamente a quanto affermato dagli istanti - l'accordo prevedeva un'onerosità a loro carico, a valere quale corrispettivo per l'occupazione dell'immobile. Elemento che, in considerazione pure della durata prevista contrattualmente, escludeva la tesi del comodato e deponeva piuttosto a favore del perfezionamento di un contratto di locazione, contratto che nello specifico non era però stato disdetto nelle debite forme. Veniva pertanto a mancare un

presupposto essenziale per ammettere l'espulsione. In sede di replica gli istanti hanno ribadito la propria richiesta e negato che l'accordo si configurasse quale contratto di locazione. Essi hanno inoltre rimarcato la nullità del diritto di compera per difetto di forma, nullità che - a loro dire - si ripercuoteva sull'intero accordo. In duplice i convenuti si sono riconfermati nelle proprie osservazioni, contestando integralmente la replica. 4. Con decisione del 23 novembre 2022 il Pretore ha giudicato l'istanza irricevibile ritenendo non dati i requisiti di chiarezza e immediatezza di giudizio che caratterizzano la procedura di cui all'art. 257 CPC. Più nello specifico, il giudice di prime cure ha ritenuto che la qualifica giuridica del rapporto venuto in essere tra le parti in causa non fosse di immediata determinazione, in ragione anche degli aspetti di onerosità emersi dagli atti, e che necessitasse di maggiori approfondimenti così come l'analisi delle ripercussioni della nullità del diritto di compera sulle altre clausole dell'accordo. 5. Con atto di appello di data 5 dicembre 2022, avversato dai convenuti con risposta del 27 dicembre 2022, AP 1 e AP 2 chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, protestate tasse, spese e ripetibili. Essi rimproverano al Pretore un errato apprezzamento delle circostanze e ribadiscono la tesi secondo cui la fattispecie che emerge dagli atti è chiara e comprovata e viene da loro così riassunta: gli appellati occupano - a titolo gratuito - la proprietà dal 1° luglio 2021, data in cui è stata aggiudicata agli appellanti. Malgrado quanto pattuito AO 1 e AO 2 non hanno proceduto al riacquisto dell'immobile. Tra le parti è venuto in essere un rapporto di comodato che è stato disdetto dagli appellanti per il 15 luglio 2022; malgrado la disdetta gli appellati non hanno liberato gli spazi occupati. Contrariamente a quanto da essi asserito, non sarebbe mai stato pagato e tantomeno pattuito un canone locativo, tale non può infatti essere considerato l'interesse dell'1% sul prezzo di aggiudicazione che gli stessi avrebbero dovuto versare in caso di riacquisto del sedime. A detta dei ricorrenti il Pretore è incorso in un manifesto errore in quanto non ha ritenuto accertato che l'occupazione della proprietà avveniva a titolo gratuito, in virtù di un accordo di comodato, e ha considerato un lasso di tempo superiore a un anno non adeguato per disdire il rapporto di comodato. Essi allegano altresì che l'eventuale nullità della convenzione doc. A non muterebbe la sostanza della fattispecie, gli appellati abitando in una proprietà che non appartiene loro senza pagare alcun corrispettivo. In definitiva, secondo i ricorrenti la situazione in esame sarebbe limpida e lineare e pertanto il Pretore sarebbe incorso in errore negando l'applicabilità della procedura di cui all'art. 257 CPC: Con la risposta all'appello gli appellati hanno trasmesso a questa Camera uno scritto dell'avv. PA 1 di data 21 dicembre 2022 e annesso modulo ufficiale di disdetta della locazione di cui chiedono l'ammissione agli atti ex art. 317 CPC; documento che, come si dirà pure in seguito, nel concreto caso - a prescindere dalla sua ammissibilità - non si rivela comunque decisivo ai fini del giudizio. 6. Contro una decisione emanata in procedura sommaria a tutela dei casi manifesti e il cui valore è di almeno fr. 10'000.-, è dato il rimedio dell'appello, da presentare entro 10 giorni (art. 314 CPC) e ha per legge effetto sospensivo (art. 315 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie la decisione impugnata è stata recapitata in data 24 novembre 2022 e l'appello del 5 dicembre successivo è pertanto tempestivo. Parimenti tempestive sono le osservazioni 27 dicembre 2022 dei convenuti, a fronte della comunicazione dell'appello con assegno termine per la risposta notificata il 13 dicembre 2022 e pervenuta il giorno successivo. 7. La procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti dell'art. 257 CPC offre alla parte istante la possibilità di seguire una via giudiziaria semplice e rapida nei casi in cui la situazione di fatto e di diritto è chiara, in alternativa alle procedure ordinarie o semplificate normalmente a disposizione. Affinché si possa agire in tal senso, è necessario che i fatti siano incontestati o

immediatamente comprovabili (lett. a) e che la situazione giuridica sia chiara (lett. b). Sono fatti incontestati, quelli che non sono stati confutati dal convenuto e sono immediatamente comprovabili, se essi possono essere accertati senza indugio e senza troppe spese. Di regola la prova è adottata 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 di natura tale da far vacillare il convincimento del giudice, la procedura dei casi manifesti è inammissibile (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'emaneazione 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; STF 4A\_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 sostenga semplicemente che ci si trova in presenza di una simile situazione o che la stessa potrebbe remotamente entrare in linea di conto (STF 4A\_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). La fattispecie non è per contro chiara e non vi è spazio per una procedura sommaria giusta l'art. 257 CPC quando invece la parte convenuta oppone all'azione delle obiezioni o delle eccezioni, in fatto o in diritto, motivate sulle quali in giudice non può immediatamente statuire. Il fallimento della procedura di tutela nei casi manifesti non presuppone che la parte convenuta renda verosimile l'inesistenza, l'inesigibilità o l'estinzione della pretesa fatta valere nei suoi confronti: basta che gli argomenti proposti siano atti a comportare il rigetto dell'azione, che non appaiano di primo acchito inconsistenti e che non si prestino a un esame in procedura sommaria (STF 4A\_571/2018 del 14 gennaio 2019 consid. 6). 8. Nel concreto caso la fattispecie si rivela tutt'altro che chiara e liquida. Come correttamente rilevato dal giudice di prima sede, già solo l'analisi delle ripercussioni della nullità del diritto di compera (per vizio di forma) sulle altre clausole dell'accordo (nullità parziale o nullità totale) e le implicazioni giuridiche connesse all'esito di questo esame, che di fatto apre la strada alle contrapposte tesi delle parti in causa in relazione alla natura dell'occupazione dell'immobile, si scontra con le esigenze poste dalla procedura di tutela dei casi manifesti. A questo va aggiunto che neppure la qualifica giuridica del negozio venuto in essere tra le parti - secondo le contrapposte tesi di causa si tratterebbe di locazione, rispettivamente di comodato - è di immediata determinazione. La convenzione originaria presenta infatti elementi di onerosità - vedasi l'acconto di fr. 100'000.- e il tasso annuo dell'1% (cfr. doc. A) - da cui non è possibile astrarre e il cui apprezzamento induce a conclusioni discordanti. Prima facie, infatti, la possibilità per i convenuti di recuperare l'acconto depone a favore della tesi del comodato sostenuta da AP 1 e da AP 2, mentre che il tasso fisso di remunerazione - per quanto definito " irrisorio " (sentenza, pag. 5) - può essere inteso quale controprestazione per l'occupazione dello stabile e quindi quale pigione, come sostenuto da AO 1 e da AO 2; il concetto di irrisorio merita quindi di essere meglio esaminato. Contrariamente a quanto affermano gli appellanti, ad ogni modo, la pretesa gratuità dell'occupazione non emerge in maniera chiara dagli atti e non può essere ritenuta pacifica. Un altro aspetto che suscita perplessità e che necessita di

essere meglio ponderato sono i termini riguardanti la durata dell'accordo relativo all'occupazione dell'immobile che, in concreto, è stata regolata in maniera molto approssimativa quo alla prerogativa degli appellati di rimanere nella proprietà in oggetto. Qualora si decidesse di seguire la tesi del comodato, sarebbe inoltre imprescindibile chinarsi sulla questione dell'adeguatezza o meno dei termini fissati dagli appellanti agli ex proprietari per liberare i locali. Tutti aspetti che - a non averne dubbio - vanno al di là di quanto acclarabile e verificabile nella procedura in oggetto. 9. A fronte di quanto sin qui illustrato, e in particolare alla luce degli elementi che necessitano di un maggior approfondimento, sia dal punto di vista fattuale che giuridico, appare evidente che le premesse di immediatezza e chiarezza previste dalla procedura di tutela dei casi manifesti di cui all'art. 257 CPC non sono adempiute, ragion per cui la decisione pretorile che ha dichiarato irricevibile l'istanza è corretta. Gli appellanti hanno comunque la facoltà di riproporre le loro richieste nelle debite forme e seguendo la procedura appropriata ( Trezzini in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, II<sup>a</sup> ed., Vol. 2, n. 44 segg. ad art. 257 CPC). A titolo abbondanziale è doveroso rimarcare che a rendere intricata la fattispecie contribuisce anche la scelta di AP 1 e di AP 2 di notificare, dopo l'emanazione del giudizio di prima sede, agli occupanti la disdetta ordinaria su modulo ufficiale con effetto al 31 marzo 2023 (doc. 1 allegato alla risposta all'appello); aspetto che - sebbene non decisivo - va a corroborare quanto esposto nei considerandi che precedono. 10. Ne discende che l'appello di AP 1 e di AP 2 deve essere respinto. Le spese processuali della procedura di secondo grado seguono la soccombenza degli appellanti, i quali rifonderanno, in solido, alle controparti un'equa indennità per ripetibili. Per questi motivi, richiamati gli art. 96 e 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: 1. L' appello 5 dicembre 2022 di AP 1 e AP 2 è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 1'000.-, già anticipate dagli appellanti, restano a loro carico con obbligo di versare, in solido, alla controparte fr. 600.- a titolo di ripetibili d'appello. 3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Contro la presente sentenza 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). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 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.