

## **TI\_GERICHTE 12.2022.36 vom 5. Januar 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-01-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2022.36](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2022.36)

FR: TI\_GERICHTE 12.2022.36 du 5 janvier 2022

IT: TI\_GERICHTE 12.2022.36 del 5 gennaio 2022

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). Nella fattispecie tale valore supera la soglia testé menzionata. I termini di impugnazione e risposta sono di 10 giorni, essendo la procedura di natura sommaria (art. 314 cpv. 1 CPC). Nel caso concreto l'appello 10 marzo 2022 contro la decisione 24 febbraio 2022 (notificata il 28 febbraio 2022) è tempestivo, così come sono tempestive la risposta all'appello 15 aprile 2022 e la replica spontanea 27 aprile 2022.

#### **E. 2**

Con la decisione impugnata il Pretore, dopo avere esposto i requisiti per accordare la tutela giurisdizionale nei casi manifesti, ha in sintesi evidenziato, alla luce della sua precedente decisione 8 luglio 2021 passata in giudicato, che il contratto di locazione di cui al doc. B ha preso definitivamente fine il 31 ottobre 2018, che AP 2 ha gestito l'esercizio pubblico denominato "Caffè \_\_\_\_\_" dal 2012 con la consapevolezza di dover riconsegnare i locali entro tale data e che la protrazione era esclusa. Ha pertanto giudicato pacifico il diritto della locatrice di ottenere la riconsegna dell'ente locato nei confronti sia della conduttrice che della subconduttrice, come ammesso da dottrina e giurisprudenza. Il Pretore ha giudicato oltremodo azzardata la tesi difensiva relativa all'insorgere di un nuovo contratto direttamente fra la subconduttrice e la locatrice, siccome mai proposta da AP 1 nell'ambito della precedente procedura, contraddittoria con la richiesta di protrazione di tre anni avanzata in quella sede e con il relativo appello 16 agosto 2021 e non fondata su atti concludenti. Difatti, la permanenza di AP 2 nell'ente locato è semplicemente da ricondurre alla sospensione dei termini e dell'obbligo di riconsegna generata dalla pendenza della procedura di protrazione (protrazione di fatto); inoltre, il suo pagamento diretto delle pigioni non è inusuale e non basta per instaurare una relazione contrattuale diretta con la locatrice. Il primo giudice ha pertanto sancito l'espulsione delle convenute, corredandola con misure d'esecuzione diretta (art. 337 cpv. 1 e 236 cpv. 3 CPC). Ha pure osservato che, secondo dottrina e giurisprudenza, durante il periodo di occupazione dei locali in assenza di un contratto di locazione, la locatrice è autorizzata a chiedere sia alla conduttrice che alla subconduttrice un'indennità per illecita occupazione pari alla pigione dovuta per ogni mese. L'indennità dev'essere corrisposta a partire dal termine della procedura giudiziaria relativa alla protrazione (decisione 14/17 dicembre 2021 di questa Camera), ovvero dal gennaio 2022.

#### **E. 3**

Con il gravame le appellanti, dopo aver rilevato che la decisione di stralcio 7/14 dicembre 2021 di questa Camera non si è espressa sul fondamento della domanda di protrazione e aver richiamato i presupposti per la tutela giurisdizionale nei casi manifesti (ivi compreso l'onere di prova piena in capo all'istante), sostengono che la sospensione dei termini generata dalla procedura di protrazione e lo scaturente diritto di AP 1 di rimanere nell'ente locato in pendenza di causa sarebbero ininfluenti nella fattispecie. Difatti, ciò non escluderebbe l'insorgere di un nuovo contratto di durata indeterminata direttamente fra AO 1 e AP 2, sulla base di nuove circostanze. Questo contratto sarebbe non solo attestato dall'abbandono dei locali da parte di AP 1, ma anche documentato dal pagamento della pigione da parte di AP 2 a partire dall'aprile 2021 (per le pigioni da maggio 2021 in avanti, cfr. doc. 1 e doc. I), incassata dalla locatrice senza nulla obiettare. In particolare, quest'ultima non avrebbe mai contestato neppure le pigioni versate per le mensilità di gennaio e febbraio 2022. E meglio, il suo scritto del 7 gennaio 2022 (doc. N, peraltro strumentale in quanto inoltrato soltanto dopo l'avvio della procedura di sfratto) menzionerebbe solo il versamento, da parte di AP 2, di un non meglio quantificato importo pari all'ammontare della pigione " già versata da \_\_\_\_\_ in liquidazione "; secondo le appellanti, alludendo tale scritto a un doppio pagamento, esso non potrebbe in ogni caso riferirsi ai versamenti di cui al doc. 1 (mai avvenuti in doppio), che sarebbero pertanto rimasti incontestati. Non vi sarebbe d'altronde alcuna prova o pattuizione che tali pagamenti siano avvenuti per conto di AP 1; il primo giudice si sarebbe limitato a rilevare che ciò non è inusuale; trattandosi tuttavia di una mera ipotesi, essa non poteva bastare per respingere la loro obiezione, confermare la liquidità della fattispecie e accogliere l'istanza della locatrice. Piuttosto, il Pretore avrebbe dovuto esperire un'adeguata istruttoria sul tema. Infine, le appellanti sostengono che il giudice di primo grado non avrebbe potuto trascurare questa circostanza (insorgere di un nuovo contratto) per il semplice fatto che essa non è stata esposta nel corso della procedura di protrazione: non solo perché non è dimostrato che AP 1 ne fosse al corrente e perché AP 2 non ha avuto la possibilità di addurla in quella sede (non essendo parte in causa), ma anche perché il relativo incarto non è stato richiamato nella procedura qui in esame, che sarebbe pertanto priva di riscontri documentali a tal proposito.

#### **E. 4**

Ora, il Pretore ha già illustrato le condizioni per ammettere un'istanza nella procedura sommaria a tutela dei casi manifesti. Si può comunque qui ricordare che malgrado la parte convenuta, per contrastare la procedura, non debba dimostrare o rendere verosimili le sue contestazioni, esse possono nondimeno essere scartate, anche nella procedura sommaria, qualora appaiano insostenibili, altamente improbabili e inadatte a far vacillare il convincimento del giudice (DTF 4A\_440/2016 del 24 ottobre 2016 consid. 5.2.1).

#### **E. 5**

Entrando nel merito del gravame, il riferimento delle appellanti al contenuto della decisione di stralcio 7/14 dicembre 2021 di questa Camera è privo di portata pratica, siccome è pacifico e incontestato che la decisione 8 luglio 2021 del Pretore, relativa alla procedura di protrazione, è passata in giudicato e che il contratto 24 ottobre 2003 ha definitivamente preso fine. Occorre pertanto unicamente valutare l'obiezione delle appellanti relativa all'insorgere di un nuovo rapporto di locazione fra AO 1 e AP 2.

#### **E. 6**

A tal riguardo, il riferimento fatto dal primo giudice alla sospensione dei termini durante la procedura di protrazione è senz'altro pertinente: esso era funzionale a spiegare perché, durante la pendenza della procedura, la locatrice non poteva pretendere l'espulsione delle controparti e manteneva pertanto il diritto al pagamento di una pigione, sicché dall'assenza di contestazioni relative alla permanenza nei locali di AP 2 o dall'accettazione di pagamenti a titolo di pigione non poteva essere dedotta una sua volontà di proseguire il rapporto di locazione.

#### **E. 7**

Quanto al versamento dei canoni direttamente da parte di AP 2, la circostanza non solo può semplicemente costituire una prestazione in favore di terzi (cfr. art. 112 CO) sulla base di un accordo fra la conduttrice principale e la subconduttrice, non è effettivamente inusuale (e le appellanti non lo contestano) e non permette da sola di ammettere l'insorgere di un nuovo contratto di durata indeterminata, ma nella fattispecie neppure è atta a renderlo credibile. Difatti, ciò palesemente e in maniera del tutto riconoscibile sia per AP 1, sia per AP 2 (che pure aveva sottoscritto l'accordo di cui al doc. D), non poteva essere la volontà della locatrice, alla luce dei fatti già sopra riassunti (v. consid. B e seguenti) e in particolare degli imminenti e ben noti lavori di ristrutturazione (che evidentemente non possono iniziare prima della liberazione dell'ente locato). La locatrice ha più volte manifestato in modo fermo la sua volontà di vedersi restituire i locali sin dai primi scritti doc. C e D, durante tutta la procedura di protrazione e anche dopo la sua conclusione, quando ha nuovamente e chiaramente espresso la sua posizione dapprima con il doc. L e in seguito con il doc. N, inviato pochi giorni dopo il versamento da parte di AP 2 (di valuta 28 dicembre 2021) di ulteriori fr. 21'666.- (doc. 1) e palesemente riferitovi. Aggiungasi che, indipendentemente dall'assente coinvolgimento di AP 2 nella procedura di protrazione (evidente siccome non parte al contratto con la locatrice), la stipulazione di un nuovo contratto in sostituzione di quello originario del 24 ottobre 2003 neppure poteva corrispondere alla volontà di AP 1, considerato che la concessione di una sublocazione non comporta evidentemente la rinuncia al contratto di locazione principale e che anzi la medesima, fino alla fine del 2021, rivendicava la concessione di una protrazione in proprio nome. Questo fatto innanzitutto emerge dalle sentenze 8 luglio 2021 e 7/14 dicembre 2021 allegate quali doc. F e G all'istanza di espulsione, è comunque notorio per il Pretore e per questa Camera e si pone in aperta contraddizione con la posizione assunta dalla conduttrice principale in questa sede. In altre parole, l'eventuale volontà unilaterale di AP 2 di occupare i locali in virtù di un nuovo diritto proprio e personale e l'altrettanto unilaterale scritto 20 dicembre 2021 (doc. I), prontamente contestato dalla locatrice a fine dicembre 2021 e a inizio gennaio 2022 (doc. L e N), non possono fondare un consenso e l'insorgenza di un nuovo contratto, né AP 2 poteva in buona fede affidarsi a un simile convincimento (art. 2 CC). Trattandosi di un'obiezione manifestamente priva di fondamento, pretestuosa e finanche ai limiti della temerarietà, e conseguentemente inadatta a sovvertire la liquidità del caso concreto (art. 257 CPC), a giusta ragione il Pretore l'ha dunque scartata. A titolo abbondanziale si può rilevare che, essendo in definitiva sorte posizioni contrastanti tra AP 1 (che rivendicava la protrazione) e AP 2 (che sosteneva l'esistenza di un nuovo contratto a suo favore), la rappresentanza delle due società da parte di un unico patrocinatore neppure sarebbe stata ammissibile.

#### **E. 8**

Rimane da precisare che il fatto che AP 1 non occupi più i locali non è rilevante ai fini del giudizio, essendo la medesima l'unica controparte contrattuale di AO 1 e incombendole dunque personalmente il relativo obbligo di riconsegna dei locali puliti e vuoti (art. 267 CO), ciò che pacificamente non è avvenuto e che s'impone a maggior ragione se si tiene conto che nelle more di causa, le appellanti hanno de facto beneficiato, malgrado le loro deboli argomentazioni, di quasi quattro anni aggiuntivi rispetto alla scadenza definitiva della locazione (ottobre 2018). Per il resto, le appellanti non muovono specifiche contestazioni in relazione alle comminatorie inflitte, alle misure d'esecuzione diretta, all'indennità dovuta alla locatrice per l'illecita occupazione dei locali o alle spese fissate dal primo giudice. La decisione di primo grado deve pertanto essere integralmente confermata.

#### **E. 9**

Alla luce di tutto quanto precede l'appello dev'essere respinto. Il valore litigioso della presente procedura, calcolato dal Pretore sulla base del canone di locazione per la durata di 6 mesi e ammontante dunque a fr. 126'996.- (fr. 21'166.- x 6), non è stato contestato e può essere confermato anche in questa sede. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Le spese processuali sono fissate sulla base dell'art. 2 cpv. 1 e cpv. 2 LTG, tenuto conto dell'elevato valore litigioso, delle censure sollevate e delle circostanze del caso concreto. Le indennità per ripetibili sono quantificate in applicazione dell'art. 11 cpv. 1, 2 e 5 RTar.

#### **E. 11**

Essendo la causa stata trattata in procedura sommaria e non ponendo la stessa questioni di principio o di rilevante importanza, il presente giudizio può essere emanato da questa Camera nella composizione di un giudice unico in applicazione dell'art. 48b cpv. 1 lett. b n. 2 e 3 LOG. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: 1. L'appello 10 marzo 2022 di AP 1 e AP 2 è respinto. 2. Le spese processuali di appello di fr. 3'000.- sono a carico delle appellanti in solido fra loro; le medesime verseranno alla controparte, con uguale vincolo di solidarietà, fr. 2'500.- per ripetibili di seconda sede. 3. 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 (pagina seguente) 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.