

TI_GERICHTE 12.2023.143 vom 16. Januar 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-01-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.143

FR: TI_GERICHTE 12.2023.143 du 16 janvier 2024

IT: TI_GERICHTE 12.2023.143 del 16 gennaio 2024

Regeste

Locazione, sfratto, casi manifesti

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, essendo quantificabile in almeno fr. 14'520.- (pigione lorda complessiva per la durata di sei mesi) qualora si consideri che in prima sede i convenuti non hanno contestato (perlomeno non con la sufficiente chiarezza) la validità della disdetta (cfr. STF 4A_565/2017 dell'11 luglio 2018 consid. 1.2.1 e 4A_99/2010 del 4 aprile 2011 consid. 2.1). L'appellabilità è comunque data anche solo volendo considerare lo scoperto esistente al momento del primo giudizio, corrispondente ad almeno fr. 14'319.-. La decisione pretorile era pertanto appellabile, contrariamente a quanto indicato in calce alla medesima. La svista non ha in ogni caso recato pregiudizio ai ricorrenti, il cui gravame viene trattato quale appello con cognizione piena. Per legge, tale rimedio ha effetto sospensivo (art. 315 cpv. 1 CPC).

E. 2

I termini di impugnazione e risposta sono di 10 giorni, essendo la procedura di natura sommaria (art. 314 cpv. 1 CPC), come rettamente indicato nella decisione impugnata. Nel caso concreto l'appello 9 novembre 2023 contro la decisione 20 ottobre 2023 (notificata il 30 ottobre 2023) è tempestivo, così come sono tempestive le osservazioni 27 novembre 2023 dell'appellata.

E. 3

L'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). La parte appellante deve spiegare non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erronee o censurabili le motivazioni del Pretore. Non può dunque limitarsi a proporre una propria tesi e una propria lettura dei fatti, bensì deve offrire critiche puntuali, esplicite e circostanziate al giudizio pretorile, pena l'irricevibilità delle medesime. Giusta l'art. 317 cpv. 1 CPC, in sede di appello, nuovi fatti o nuovi mezzi di prova sono considerati solo se vengono immediatamente adottati e dinnanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile addurli nemmeno con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze. Trattandosi di elementi che avrebbero teoricamente già potuto essere presentati innanzi alla prima istanza, spetta alla parte che intende invocarli in secondo grado dimostrare di aver fatto prova della diligenza da lei esigibile, ciò che implica in particolare il dovere di esporre precisamente le ragioni

che hanno in precedenza impedito la loro produzione (STF 4A_334/2012 del 16 ottobre 2012 consid. 3.1).

E. 4

Secondo l'art. 257 cpv. 1 CPC, l'autorità giudiziaria accorda la tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e la situazione giuridica è chiara (lett. b). Se queste condizioni non sono adempiute, essa non entra nel merito della domanda (art. 257 cpv. 3 CPC) e la dichiara inammissibile.

L'ammissibilità della procedura sommaria della tutela giurisdizionale nei casi manifesti è quindi soggetta a due condizioni cumulative. Innanzitutto, i fatti sono incontestati se non sono stati contestati dalla parte convenuta, e sono immediatamente comprovabili se possono essere accertati senza indugio e senza troppe spese. Di regola la prova è addotta mediante la produzione di documenti conformemente all'art. 254 cpv. 1 CPC. Se la parte convenuta fa valere delle obiezioni motivate, concludenti e plausibili, che non possono essere subito scartate e che sono di natura tale da far vacillare il convincimento dell'autorità giudicante, la procedura dei casi manifesti è inammissibile. 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 invalse. Per contro, la situazione giuridica non è di regola chiara se la parte convenuta oppone delle obiezioni o eccezioni motivate sulle quali non è possibile 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. Per impedire l'accoglimento di una domanda fondata sull'art. 257 CPC non basta tuttavia che la parte convenuta semplicemente sostenga che ci si trova in presenza di una simile situazione o che la stessa potrebbe remotamente entrare in linea di conto (DTF 144 III 462 consid. 3.1, 141 III 23 consid. 3.2; STF 4A_250/2022 del 3 ottobre 2023 consid. 4.2).

E. 5

Con l'impugnativa, gli appellanti contestano innanzitutto la valida rappresentanza di AO 1 da parte della RA 1, non avendo essa prodotto una procura né per la disdetta, né per la procedura giudiziaria.

E. 6

La capacità processuale, ivi compresa la facoltà di rappresentanza, costituisce un presupposto processuale ai sensi dell'art. 59 cpv. 2 lett. c CPC, che difettando conduce all'inammissibilità dell'atto in discussione. La semplice mancanza della procura è considerata invece una carenza formale, che può essere sanata non solo entro un termine fissato a tal fine dal giudice (art. 132 cpv. 1 prima frase CPC), bensì anche mediante ratifica a posteriori degli atti già intrapresi, ai sensi dell'art. 38 cpv. 1 CO (STF 4A_131/2022 del 20 giugno 2023 consid. 4.3, 5D_142/2017 del 24 aprile 2018 consid. 3.1). Nel caso concreto, gli appellanti lamentano l'assenza di una procura per la prima volta soltanto in questa sede, ovvero tardivamente. In precedenza, la facoltà di rappresentanza di RA 1 non era mai stata messa in discussione; peraltro, è stata tale società a sottoscrivere il contratto per conto della locatrice e a gestire il rapporto di locazione (tant'è che gli appellanti medesimi, nelle loro osservazioni di prima sede, l'hanno indicata quale rappresentante e referente contrattuale) e a inviare le diffide nonché la disdetta. La censura, sollevata con chiara malafede processuale, non può dunque rimettere in discussione il giudizio di primo grado né mettere in dubbio la suddetta capacità di rappresentanza.

E. 7

Gli appellanti rimproverano al Pretore aggiunto di aver violato il loro diritto di essere sentiti, per non aver considerato la loro richiesta del 10/11 ottobre 2023, e meglio per non aver né accordato la proroga di termine da loro postulata, né indicato se le osservazioni in tedesco potevano bastare o dovevano essere redatte in italiano e per non aver predisposto un'udienza orale.

E. 8

Nell'ambito della procedura sommaria, l'art. 253 CPC prevede alternativamente una presa di posizione scritta oppure orale. Avendo il primo giudice optato ammissibilmente per la procedura scritta, i convenuti non avevano pertanto diritto a un'udienza (peraltro da loro neppure richiesta). Posto che le loro osservazioni sono pervenute in Pretura l'11 ottobre 2023 (ovvero l'ultimo giorno utile), essi neppure avevano diritto a una proroga; inoltre, le loro osservazioni in lingua tedesca sono state tenute in considerazione dal giudice di prima sede (v. sopra consid. E-G). Non è pertanto ravvisabile una violazione del loro diritto di essere sentiti.

E. 9

Gli appellanti sottolineano altresì che il caso in esame non avrebbe natura manifesta (art. 257 CPC). A loro modo di vedere, la disdetta del contratto di locazione sarebbe nulla ex art. 266o CO, dal momento che non è stata preceduta da una valida messa in mora ex art. 257d CO. In primo luogo, la locatrice nella sua istanza di espulsione avrebbe contraddittoriamente indicato che la sua diffida doc. B risalirebbe al 16 maggio 2023, malgrado sia datata 10 maggio 2023. In secondo luogo, quest'ultima non avrebbe dimostrato la valida notifica della diffida, ritenuto che essi erano reperibili al loro indirizzo sino al 27 maggio 2023 e non avrebbero ricevuto alcun avviso di ritiro. Successivamente, essi sarebbero stati lungamente assenti per motivi lavorativi, come ben noto alla controparte, e il 15 giugno 2023 avrebbero nuovamente segnalato la loro assenza sino ad almeno il 31 agosto 2023 e fornito un indirizzo alternativo, sicché la locatrice sarebbe stata al corrente della loro impossibilità di ritirare la corrispondenza. A comprova di ciò, essi rinviano a un loro scritto del 30 novembre 2022 annesso all'impugnativa e alla testimonianza del custode "_____". A mente degli appellanti, la diffida sarebbe oltretutto erronea e inefficace dal momento che pretende fr. 4'540.- da ciascun coniuge, ovvero il doppio dell'importo rimasto scoperto.

E. 10

Ora, trattasi ancora una volta di censure mai avanzate in prima sede, ove i convenuti non avevano contestato né la loro mora, né la validità della diffida e della relativa notifica, né la violazione dell'art. 266o CO, né il mancato adempimento dei presupposti di cui all'art. 257 CPC, bensì avevano sollevato, e solo in termini generici, la loro irreperibilità in Svizzera e la loro volontà di saldare le pigioni arretrate il prima possibile (cfr. sopra consid. E). Esse sono dunque tardive e irricevibili (art. 317 CPC). Ciò solo già conduce all'insuccesso dell'appello.

E. 11

Comunque sia, premesso che la menzionata discrepanza relativa alla data della diffida è del tutto influente ai fini del giudizio mancando nel gravame qualsivoglia conclusione sulle conseguenze che vi si dovrebbero trarre, si ricorda che in presenza di un'abitazione

familiare, la diffida ex art. 257d CO dev'essere notificata separatamente al conduttore e al suo coniuge (art. 266n CO), come avvenuto nel caso concreto.

E. 12

In relazione alla notifica dei vari atti, malgrado la tardività delle contestazioni appellatorie, si può in via abbondanziale evidenziare quanto segue. In caso di assenza prolungata spetta alla parte conduttrice organizzarsi affinché possa prendere conoscenza della corrispondenza concernente la locazione e, se necessario, comunicare alla parte locatrice l'indirizzo al quale può essere raggiunta. In assenza di una simile comunicazione o di pattuizioni contrarie, la parte locatrice può in buona fede ritenere quale valido recapito l'indirizzo indicato sul contratto di locazione, e le notifiche ivi trasmesse sono ritenute valide (STF 4A_67/2021 dell'8 aprile 2021 consid. 5.2, IICCA del 14 dicembre 2021, inc. 12.2021.84, consid. 18.3). Nell'ambito delle comunicazioni fra privati e in particolare della trasmissione della disdetta del contratto di locazione, una notifica viene di regola considerata come avvenuta quando l'atto giunge nella sfera di influenza del destinatario (teoria della ricezione assoluta, cfr. STF 4A_293/2016 del 13 dicembre 2016 consid. 4.1, 4A_74/2011 del 2 maggio 2011 consid. 3). In casi particolari (come in caso di invio di una diffida ex art. 257d CO) si applica piuttosto la teoria della ricezione relativa, basata sul momento dell'effettiva ricezione della comunicazione. Tuttavia, anche in tale evenienza, se il destinatario non ritira la raccomandata, essa è considerata notificata l'ultimo dei 7 giorni di sua giacenza presso l'Ufficio postale, ovvero indipendentemente dal fatto che questi ne prenda effettivamente conoscenza o meno (DTF 119 II 147 consid. 2).

E. 13

Nella fattispecie, quanto agli scritti di diffida, gli appellanti non contestano di essere stati reperibili al loro indirizzo di _____ perlomeno sino al 27 maggio 2023 (appello, p. 3). In effetti, i codici delle raccomandate presenti sul doc. B permettono di accedere al sistema di tracciamento postale, da cui si evince che essi sono giunti regolarmente al punto di ritiro e dopo essere rimasti in giacenza, sono stati ritornati al mittente in data 25 maggio 2023 con dicitura "Rinviato in base a disposizione preliminare". Per il resto, gli insorgenti non censurano il rispetto dei presupposti di cui all'art. 257d CO, né la valida notifica della disdetta (perlomeno non con la debita chiarezza). In ogni caso, essi pretendono di avere informato la parte locatrice della loro irreperibilità con uno scritto del 15 giugno 2023, ma in prima sede non l'hanno mai prodotto o altrimenti sostanziato i loro spostamenti, il loro periodo di assenza e la congrua informazione della parte locatrice, né hanno mai asserito di averle segnalato un valido indirizzo alternativo (e quale). Anche in questa sede, i medesimi non ne hanno indicato alcuno. Lo scritto 30 novembre 2022 annesso al gravame costituisce un tardivo e inammissibile nuovo mezzo di prova (art. 317 CPC) e comunque non vi si può dedurre alcunché, siccome generico e ben antecedente ai fatti qui in esame. La testimonianza proposta dagli appellanti per la prima volta in questa sede è parimenti inammissibile ai sensi dell'art. 317 CPC, oltre a essere poco compatibile con la natura celere della procedura sommaria. Aggiungasi che pure le due disdette, esaminandone il tracciamento sulla base dei codici delle raccomandate di cui al doc. C, sono giunte regolarmente all'unico indirizzo noto dei conduttori (_____) e in seguito ritornate al mittente dopo 7 giorni ("Rinviato in base a disposizione preliminare"). Esse inoltre sono state notificate separatamente ai conduttori, per iscritto e mediante modulo ufficiale, ai sensi degli art. 266l e 266n CO. Abbondanzialmente, si rileva che anche le due notifiche dell'istanza di sfratto trasmesse ai convenuti dalla Pretura tramite raccomandata

all'indirizzo di _____ (v. anche sopra consid. E) non sono state da loro ritirate, e che essi tuttavia in seguito sono stati reperiti, sempre a _____, ma unicamente grazie all'intervento della Polizia comunale. In conclusione nulla, nelle censure contenute nell'appello, fa ritenere che le formalità e i termini previsti dall'art. 257d CO non siano stati rispettati e che le varie notifiche non siano valide, ovvero esse non appaiono sufficientemente plausibili da far vacillare il convincimento di questa Camera sull'adempimento dei requisiti dello sfratto ai sensi dell'art. 257 CPC. Ne deriva che anche su questi aspetti, il giudizio di prima sede resiste alla critica.

E. 14

Quanto alla richiesta subordinata degli appellanti di assegnazione di un termine di grazia per liberare l'ente locato, di principio la decisione pretorile di espulsione (esecutiva dal momento del suo passaggio in giudicato, cfr. art. 336 cpv. 1 lett. a CPC) non può essere ritardata dall'autorità d'appello; tenuto conto oltretutto che durante le more della procedura ricorsuale i conduttori hanno de facto beneficiato di un ulteriore periodo per organizzare il trasloco, oltretutto più lungo dei 30 giorni da loro richiesti (v. anche ICCA dell'8 giugno 2021, inc. 12.2020.160, consid. 7), la conferma dell'espulsione immediata non viola il principio della proporzionalità. Un'eventuale proroga del termine entro cui dev'essere lasciato l'ente locato può semmai essere accordata dalla parte locatrice.

E. 15

Alla luce di tutto quanto precede l'appello dev'essere respinto nella misura della sua ricevibilità, con conseguente conferma della decisione impugnata.

E. 16

Infine, la richiesta degli appellanti di essere posti al beneficio dell'assistenza giudiziaria è manifestamente irricevibile per assenza di qualsivoglia motivazione e documentazione (cfr. ICCA del 3 ottobre 2022, inc. 12.2022.72, consid. 7 e riferimenti).

E. 17

Il valore litigioso della presente procedura ammonta ad almeno fr. 14'520.-. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Le spese processuali, sulla base degli art. 2, 9 cpv. 3 e 13 LTG, sono fissate in fr. 200.-. Non si assegnano ripetibili o indennità, neppure postulate dalla parte appellata. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC e la LTG, decide: 1. La richiesta di assistenza giudiziaria contenuta nell'appello 9 novembre 2023 (inc. 12.2023.149) è irricevibile. 2. L'appello 9 novembre 2023 di AP 1 e AP 2 (inc. 12.2023.143) è respinto nella misura della sua ricevibilità. 3. Le spese processuali di appello di fr. 200.- sono a carico degli appellanti in solido fra loro. Non si assegnano ripetibili. 4. Notificazione: - ; - ; - . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente
La cancelliera 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). Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (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.