

## **TI\_GERICHTE 12.2023.20 vom 3. Mai 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-05-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2023.20](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.20)

FR: TI\_GERICHTE 12.2023.20 du 3 mai 2023

IT: TI\_GERICHTE 12.2023.20 del 3 maggio 2023

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Con decisione 24 gennaio 2023 il Pretore ha dichiarato irricevibile l'istanza, ponendo la tassa di giustizia e le spese di fr. 200.- a carico dell'istante, senza assegnare indennità.

#### **E. 4**

Con l'appello 6 febbraio 2023 che qui ci occupa, inoltrato tempestivamente entro i 10 giorni dalla notificazione della decisione pretorile 24 gennaio 2023 (art. 314 cpv. 1 CPC in combinazione con l'art. 142 cpv. 1 e 3 CPC), avverso dalla convenuta con risposta 18 marzo 2023, invece intempestiva siccome non inoltrata entro i 10 giorni dalla notificazione dell'ordinanza di assegnazione di termine

#### **E. 7**

In presenza di una disdetta straordinaria basata sull'art. 266g CO, rispettivamente sull'art. 257f cpv. 3 CO, il giudice può ordinare l'espulsione del conduttore nella procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti ex art. 257 CPC solo in situazioni eccezionali (cfr. Tanner , Die Ausweisung des Mieters im Rechtschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO unter besonderer Berücksichtigung der ausserordentlichen Kündigungen nach Art. 257d OR und Art. 257f OR, in ZZZ 2010 p. 308 segg.; Thanei , Auswirkungen der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung auf die mietrechtlichen Verfahren, insbesondere auf das Schlichtungsverfahren, in mp 2009 p. 195 seg.; Staehelin/Staehelin/Grolimund , Zivilprozessrecht, 2<sup>a</sup> ed., p. 402; Maag , Kündigungsschutz und Ausweisung - ausgewählte zivilprozessuale Aspekte, in MRA 2014 p. 5; Püntener , Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis, p. 290 e 292; Reudt , Das Schweizerische Mietrecht Kommentar, 4<sup>a</sup> ed., n. 66 ad art. 257 CO; Lachat/Lachat , Procédure civile en matière de baux et loyers, p. 247; Bachofner , Die Mieterausweisung, p. 258 seg., 479 seg.; Hulliger , Mietrecht in a nutshell, p. 172 seg.; Bohnet/Melcarne , Dix ans de cas clairs en droit du bail, p. 7 e 22; II CCA 31 luglio 2014 inc. n. 12.2014.90; RJN 2015 p. 122 seg., secondo cui la procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti risulta problematica e di regola non si presta a questi casi). In effetti, per evitare che la protezione accordata dalla massima inquisitoria sociale vigente nel diritto sulla locazione venga elusa dalla procedura sommaria prevista dall' art. 257 CPC , la tutela giurisdizionale nei casi manifesti può unicamente essere accordata se non sussistono dubbi sulla completezza dell'esposizione fattuale e la disdetta su questa basata risulti chiaramente giustificata (cfr., per analogia, TF 4A\_265/2013 dell'8 luglio 2013 consid. 6, riferita invero a una disdetta straordinaria basata sull'art. 257d CO ) . Alla luce di questi principi si deve ritenere, sempre che i fatti posti alla base della domanda siano incontestati o immediatamente comprovati, che in presenza di una disdetta straordinaria basata sull'art. 266g CO, rispettivamente sull'art. 257f cpv. 3 CO, la tutela giurisdizionale nei casi manifesti può essere concessa solo laddove, in modo evidente e inequivocabile, i

motivi gravi concretamente posti alla base della disdetta rendano insopportabile al locatore l'adempimento del contratto, rispettivamente laddove, sempre in modo evidente e inequivocabile, a seguito della grave violazione da parte del conduttore dell'obbligo di diligenza e di riguardo per i vicini concretamente posta alla base della disdetta, la continuazione del rapporto di locazione non possa più essere ragionevolmente tollerata dal locatore o dagli abitanti della casa (cfr. Tanner , op. cit., p. 311; Bachofner , op. cit., ibidem), il che per esempio si verifica in presenza di atti penalmente repressibili del conduttore nei confronti del locatore o dei vicini (reati contro la vita e l'integrità della persona, danneggiamento dell'ente locato, incendio intenzionale, ecc., cfr. Bachofner , op. cit., p. 259). Il locatore è pertanto tenuto ad allegare in modo sostanzioso (e se del caso a dimostrare) le circostanze poste alla base della disdetta, per permettere al giudice di valutare se la continuazione del rapporto di locazione sia effettivamente "insopportabile", rispettivamente "intollerabile" (cfr. Bachofner , op. cit., p. 258 seg.). E ciò anche laddove, per ipotesi, il conduttore sia rimasto precluso nella causa (cfr. Bohnet , Code de procédure civile commenté, n. 7 ad art. 257; Bachofner , op. cit., ibidem; RJN 2015 p. 122 seg.).

### **E. 8**

Nel caso di specie, l'appello dell'istante dev'essere disatteso già per il fatto che quest'ultima, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è confrontata criticamente con l'assunto pretorile secondo cui dalla (scarna) documentazione versata agli atti, segnatamente dalle fotografie annesse allo scritto 20 maggio 2022 (doc. D), non era possibile ritenere che la convenuta, il cui comportamento a detta dell'istante avrebbe dato adito a non pochi malumori da parte degli inquilini tanto che alcuni avrebbero minacciato di disdire i contratti e altri se ne sarebbero già andati, circostanze queste di cui invero non vi era traccia agli atti, avesse effettivamente avuto un comportamento, oltretutto reiterato dopo la diffida da lei ricevuta, tale da giustificare una disdetta straordinaria ex art. 257f cpv. 3 CO, rispettivamente una disdetta straordinaria ex art. 266g CO, disdetta questa che per altro non poteva entrare in considerazione laddove, come nel caso di specie, i motivi alla base della stessa erano sempre quelli dell'art. 257f cpv. 3 CO.

### **E. 9**

L'appello dell'istante sarebbe stato in ogni caso destinato all'insuccesso, anche se fosse stato motivato sufficientemente. Innanzitutto l'istante, nella sua istanza, si era limitata ad evidenziare le circostanze fattuali che sono state riassunte nel considerando 2, senonché dalle stesse, del tutto silenti sui comportamenti della convenuta che avevano dato adito ai malumori da parte degli altri inquilini, non è possibile stabilire se effettivamente la continuazione del rapporto di locazione fosse "insopportabile" ai sensi dell'art. 266g CO, rispettivamente "intollerabile" ai sensi dell'art. 257f cpv. 3 CO. Contrariamente a quanto ribadito in questa sede dall'istante, il fatto che la convenuta sia rimasta preclusa nella causa e non abbia così contestato quelle circostanze fattuali, come detto insufficienti per valutare la situazione, non migliora la sua posizione (cfr. supra consid. 7). A questo proposito si osserva in particolare che nell'istanza, diversamente da quanto fatto, irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC), in questa sede, l'istante non aveva sostenuto che con l'e-mail 10 dicembre 2022 (doc. H) la convenuta avesse "ammesso" indirettamente le disdette, il che per altro, si aggiunga qui, nemmeno era evincibile da quel documento (con cui essa aveva sì preannunciato che si sarebbe manifestata per comunicare la data di uscita nel minor tempo possibile, ma lo aveva fatto dopo aver rilevato che nell'ambito dell'udienza in Pretura del 3 ottobre 2022 le era stata riconosciuta la facoltà di disdire il rapporto di locazione senza tener

conto dei termini contrattuali [cfr. doc. C] e che dunque già in tale occasione aveva manifestato la sua intenzione di lasciare l'ente locato). L'istante, in questa sede, ha inoltre evidenziato che i comportamenti problematici della convenuta, alla base delle due disdette, erano stati dettagliatamente descritti nelle lettere di avvertimento e di diffida menzionate nell'istanza (doc. D, E, F, G, dai quali si evinceva: che essa lasciava di continuo i suoi due cani soli nel giardino della palazzina, i quali con fare aggressivo e abbaiano in continuazione spaventavano e disturbavano gli altri inquilini, non permettendo loro di usufruire del giardino; che essa nemmeno si degnava di raccogliere gli escrementi lasciati dai cani; che essa non rispettava i turni di utilizzo della lavanderia, lasciando moniti all'attenzione degli altri inquilini e molestandoli verbalmente; e che essa e le badanti di suo figlio posteggiavano le automobili davanti al garage, intralciando e addirittura impedendo la mobilità degli altri inquilini), nonché i dettagli risultanti da quei documenti, in assenza di un rinvio agli stessi nell'istanza, che non era implicito e nemmeno è stato esplicitato in quel memoriale, non costituivano una valida allegazione di causa (cfr. TF 4A\_161/2021 del 27 settembre 2022 consid. 3.1, 4A\_237/2021 del 1° dicembre 2022 consid. 4.3), per cui tutte quelle circostanze, addotte per la prima volta solo in questa sede, risultano in realtà nuove e con ciò irricevibili (art. 317 cpv. 1 CPC). Quei presunti comportamenti problematici della convenuta, evocati perlopiù senza i necessari dettagli (non risultando in particolare quando, quante volte e con quale frequenza si sarebbero verificati prima, rispettivamente dopo la diffida, ecc.), sarebbero comunque stati insufficienti per stabilire o meno la fondatezza delle due disdette ex art. 266g CO, rispettivamente ex art. 257f cpv. 3 CO (cfr., per analogia, II CCA 31 luglio 2014 inc. n. 12.2014.90, relativa a un caso in cui il locatore aveva disdetto il contratto rimproverando al conduttore la presenza di uno o più cani nell'appartamento e nel giardino), e in ogni caso, per la loro relativa gravità, nemmeno parrebbero rientrare tra le circostanze a fronte delle quali si doveva concludere in modo evidente e inequivocabile che la continuazione del rapporto di locazione sarebbe stata "insopportabile", rispettivamente "intollerabile".

#### **E. 10**

In definitiva, il giudizio con cui il Pretore ha ritenuto che nel caso concreto non fossero date le condizioni per ottenere l'espulsione della convenuta nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti non può essere censurato.

#### **E. 11**

Ne discende che l'appello dell'istante dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese processuali della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 90'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC), ritenuto che non si assegnano ripetibili alla convenuta, la quale, oltre ad essersi determinata con un allegato intempestivo e con ciò irritato (cfr. supra consid. 4), nemmeno era stata patrocinata da un avvocato (art. 95 cpv. 3 lett. b CPC) e neppure aveva richiesto, con una motivazione sufficiente, un'adeguata indennità di inconvenienza (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'appello 6 febbraio 2023 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 200.- sono a carico dell'appellante. Non si attribuiscono ripetibili o indennità di inconvenienza. III.

Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II

presidente

Il vicecancelliere 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. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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