

TI_GERICHTE 12.2023.91 vom 18. September 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-09-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.91

FR: TI_GERICHTE 12.2023.91 du 18 septembre 2023

IT: TI_GERICHTE 12.2023.91 del 18 settembre 2023

Volltext

Incarto n.12.2023.91

Lugano

18 settembre 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

vicecancelliere:

Bettelini

sedente per statuire nella causa - inc. n. SO.2023.64 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna - promossa con istanza 13 gennaio 2023 da

AO 1, per sé e per AO 2

contro

AP 1

preso atto della replica spontanea 24 agosto 2023 della convenuta e della duplica spontanea 30 agosto 2023 dell'istante;

ritenuto

in fatto e in diritto:

3. Preso atto che l'ente locato non era stato liberato entro il 31 dicembre 2022, con istanza 13 gennaio 2023, promossa nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), la AO 1, agente per sé e per AO 3 e AO 2, ha convenuto in giudizio innanzi alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna AP 1, chiedendo di farle ordine di liberare immediatamente il magazzino e annessi spazi (eventualmente concessi in uso a dipendenza del rapporto di locazione) e di consegnarle senza indugio ogni esemplare di chiave in suo possesso, il tutto con la comminatoria dell'art. 292 CP e con le usuali misure d'esecuzione.

La convenuta si è integralmente opposta all'istanza.

4. Con decisione 7 luglio 2023 il Pretore, dopo aver accertato che la superficie data in locazione alla convenuta posta inizialmente sul fondo part. n. _____0 si trovava ora

pressoché interamente sul fondo part. n. _____2 (poco importando invece se una minima parte sconfinava sul fondo part. n. _____8, cfr. doc. AD), ha (parzialmente) accolto l'istanza nel senso che ha ordinato il suo sfratto per il 31 agosto 2023 dal magazzino e annessi spazi sui fondi part. n. _____2 e _____4, di proprietà dell'istante, con le relative misure esecutive, e ha posto le spese e la tassa di giustizia di complessivi fr. 200.- a carico della convenuta, obbligata altresì a rifondere alla controparte fr. 1'500.- a titolo di ripetibili.

5. Con l'appello 24 luglio 2023 che qui ci occupa, inoltrato tempestivamente entro il termine di 10 giorni dalla notificazione della decisione pretorile (art. 314 cpv. 1 CPC) e avverso dall'istante con risposta 16 agosto 2023, anch'essa tempestiva (art. 314 cpv. 1 CPC), la convenuta ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere in ordine l'istanza, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

Il 24 agosto 2023 rispettivamente il 30 agosto 2023, le parti hanno poi prodotto due allegati spontanei.

6. Preliminarmente occorre evadere l'obiezione dell'istante secondo cui l'appello della controparte sarebbe irricevibile già in quanto il valore litigioso della lite, a suo dire corrispondente a 6 pigioni mensili ossia a fr. 2'230.-, non raggiungerebbe la soglia dell'appellabilità di fr. 10'000.- (art. 308 cpv. 2 CPC), di modo che, come per altro indicato dallo stesso giudice di prime cure, la decisione pretorile potrebbe essere impugnata solo con un reclamo. Il rilievo è infondato. Contrariamente a quanto preteso dall'istante, il valore litigioso di un'istanza di espulsione promossa nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti nella quale - come nel caso di specie - è nel contempo contestata anche la validità della disdetta va in effetti determinato in 3 pigioni annuali (DTF 144 III 346 consid. 1.2.2.3; TF 4A_376/2021 del 7 gennaio 2022 consid. 1). Ciò significa che nel caso concreto il valore litigioso ammonta a fr. 13'380.-.

7. 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 addotte 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 (DTF 144 III 462 consid. 3.1; TF 5A_166/2020 del 13 luglio 2021 consid. 2.1).

La situazione giuridica è **chiarata** 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 (DTF 144 III 462 consid. 3.1; TF 5A_166/2020 del 13 luglio 2021 consid. 2.1).

8.1. Il fatto che nella disdetta (doc. L) sia stato indicato il terreno di cui ai fondi ■part. _____0 e part. _____4 _____■ e non siano stati a quel momento considerati gli esiti dei due frazionamenti che nel frattempo avevano interessato il fondo part. n. _____0 (che, a detta della convenuta, avevano fatto sì che le superfici da lei ora condotte in locazione e dunque i fondi da indicare nella disdetta dovessero invece essere le part. n. _____2 e _____4, cfr. pure replica spontanea p. 5), non costituisce una violazione dell'obbligo, previsto dall'art. 9 cpv. 1 lett. a OLAL, di designare nel modulo ufficiale l'oggetto locato al quale la disdetta si riferisce, e non è con ciò tale da comportare la nullità della stessa.

A ben vedere quella designazione dell'oggetto locato nemmeno risultava (materialmente) errata, riportando correttamente i fondi, sia pure ■non aggiornati■ a seguito dei due frazionamenti, sui quali originariamente sorgevano le superfici oggetto del contratto di locazione. E comunque, qualora dovesse essere considerata errata, resterebbe il fatto che nelle particolari circostanze quell'erronea designazione dell'oggetto locato era priva di conseguenze (in tal senso Schlichtungsbehörde Zürich del 29 settembre 2009, in: mp 2010 p. 61; cfr. pure, più in generale, DTF 140 III 244 consid. 4.1, secondo cui l'erronea indicazione di un elemento che in base all'art. 9 cpv. 1 OLAL dev'essere contenuto nel formulario ufficiale di disdetta non ha conseguenze se lo scopo d'informare il conduttore in merito al suo diritto di contestare la disdetta e/o di chiedere una prorogazione non ne risulta pregiudicato). La convenuta non poteva in effetti ragionevolmente dubitare che la disdetta, con questa designazione dell'oggetto locato, riguardava proprio le superfici da lei condotte in locazione, visto che il riferimento ai fondi part. n. _____0 e _____4 era analogo all'indicazione che l'istante aveva utilizzato l'8 marzo 2022, allorché le aveva chiesto di pagare la pigione (cfr. doc. A, che riporta la menzione ■accordo verbale provvisorio / mapp. _____0 _____ e mapp. _____4 _____ (magazzino) ■ affitto■), e all'indicazione che l'istante aveva utilizzato in occasione dell'incontro avvenuto tra le parti il 25 marzo 2022, allorché le aveva prospettato la disdetta (cfr. doc. I, secondo cui ■i locatari (n. 5, n. 6 [N.d.R.: la convenuta] e n. 7) che fanno uso della particella n. _____4 e parte della particella n. _____0 _____, vengono informati che l'amministrazione A _____ invierà le disdette a tutti i locatari con l'apposito formulario ufficiale per la scadenza del 31 dicembre 2022■), ritenuto oltretutto che nella lettera accompagnante la disdetta (doc. L) si rinviava espressamente alle risultanze di quell'incontro. Del resto, come rilevato con pertinenza anche nella decisione impugnata, senza per altro che ciò sia stato censurato, se non in modo generico, nel gravame, la convenuta non aveva effettivamente mai dubitato che la disdetta in esame si riferiva per l'appunto alle superfici da lei condotte in locazione (emblematici in tal senso sono anzi i suoi scritti alla controparte di cui ai doc. M, R e T, nei quali essa aveva dato atto di aver perfettamente compreso la situazione).

8.2. Il fatto che la disdetta (doc. L) sia stata notificata dall'istante anziché dagli effettivi proprietari dei fondi part. n. _____0 (ora _____2) e _____4 non è a sua volta tale da inficiare la validità della stessa.

Nel caso di specie, non avendo la convenuta contestato nelle sue osservazioni di risposta l'assunto a p. 2 dell'istanza secondo cui ■le parti hanno siglato un accordo verbale provvisorio relativo alla locazione - da parte della AO 1 alla convenuta - di un magazzino ai fondi part. n. _____4 e _____0 _____ di _____■, è in effetti

pacifico che l'istante andava considerata la sua effettiva locatrice, come per altro risultava anche dal tenore, anch'esso non contestato a suo tempo, dell'accordo verbale provvisorio / mapp. _____0 _____ e mapp. _____4 _____ (magazzino) affitto (doc. A, nel quale il AO 1, con riferimento a quell'accordo, aveva chiesto alla convenuta il pagamento della pigione). In qualità di locatrice, posizione che non presuppone di essere il proprietario dell'ente locato (TF 4A_212/2018 del 22 maggio 2018 consid. 2.2, 4A_33/2020 del 7 ottobre 2020 consid. 3.3; II CCA 17 settembre 2004 inc. n. 12.2004.109), l'istante è legittimata a disdire il contratto di locazione (Corboz, Les congés affectés d'un vice, p. 12, in: 9 Séminaire sur le droit du bail 1996; Müller, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4^a ed., n. 27 delle note preliminari agli art. 266-266o CO; Higi/Bühlmann, Zürcher Kommentar, 5^a ed., n. 52 delle note preliminari agli art. 266-266o CO).

Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 13'380.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC).

Per questi motivi,

richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar

decide:

I. L'appello 24 luglio 2023 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'appellata fr. 900.- per ripetibili.

-
-

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

Il vicecancelliere

Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso inferiore 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), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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.