

# TI\_GERICHTE 12.2024.66 vom 19. Juli 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-07-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2024.66](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2024.66)

FR: TI\_GERICHTE 12.2024.66 du 19 juillet 2024

IT: TI\_GERICHTE 12.2024.66 del 19 luglio 2024

## Erwägungen

### E. 1

del 6 marzo 2023 e tenuto conto dei successivi passi intrapresi onde trovare una soluzione transattiva, munirsi di un patrocinatore e valutare come agire per salvaguardare i loro diritti, non risulta tardiva. Né d'altronde l'attesa nell'agire fa supporre che una tutela non sia nel caso concreto necessaria. Anzi, tollerare il perdurare della situazione attuale significherebbe privare di senso tutte le norme suesposte al consid. 8 e consolidare de facto gli effetti del comportamento della locatrice. L'urgenza emerge peraltro dal comportamento pregresso di quest'ultima e dall'inconsistenza degli argomenti da lei sollevati nella presente sede giudiziaria.

I postulati provvedimenti appaiono inoltre proporzionati, nella misura in cui chiedono di ripristinare provvisoriamente lo status quo ante e conservare l'inventario (concedendone l'utilizzo alla parte che, sulla base dei documenti agli atti, vanta su di esso il migliore diritto) in attesa che venga esaminato se il contratto di locazione sia (come sembra) ancora in essere e se la ripresa dell'esercizio pubblico dal precedente gerente abbia comportato l'acquisizione della proprietà esclusiva dell'inventario di cui al doc. G da parte dei conduttori.

D'altra parte, né in primo grado né in questa sede AP2 ha allegato e dettagliato se e quale pregiudizio subirebbe a causa degli ordini in questione. In ogni caso, AP 1 e AP 2 saranno evidentemente tenuti a rispettare gli obblighi assunti con il contratto di locazione, rimanendo per AO 1 impregiudicato il diritto di avvalersi, nelle corrette forme, degli strumenti messi a disposizione dalla legge per tutelarsi da eventuali inadempienze della controparte.

15. Ne consegue che l'appello della AP 1 e di AP 2 è provvisto di buon diritto e merita integrale accoglimento, con conseguente riforma della decisione impugnata e accoglimento dell'istanza cautelare, nei termini di cui al dispositivo.

16. Le spese processuali e le ripetibili della procedura di primo e secondo grado seguono la soccombenza, e devono dunque essere poste a carico di AO 1 (art. 106 cpv. 1 CPC). La quantificazione delle spese di prima sede, in assenza di censura, dev'essere confermata. Quelle di seconda sede sono calcolate sulla base degli art. 2, 10 e 13 LTG e 11 cpv. 1, 2 lett. a e 5 RTar. Il valore litigioso, determinante per un eventuale ricorso al Tribunale federale, supera i fr. 15'000.- previsti dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF.

Per questi motivi,

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

decide:

§ Di conseguenza, la decisione 13 maggio 2024 (inc. CA.2023.175) del Pretore del Distretto di Lugano, Sezione 4, è così riformata:

II. Le spese processuali della procedura d'appello, pari a fr. 1'000.-, sono poste a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 e a AP 2 complessivi fr. 2'500.- per ripetibili di seconda sede.

- ;  
- .

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

La cancelliera

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). Il ricorso è ammissibile contro le decisioni che pongono fine al procedimento (art. 90 LTF). Esso è pure ammissibile contro una decisione che concerne soltanto talune conclusioni, se queste possono essere giudicate indipendentemente dalle altre, o che pone fine al procedimento soltanto per una parte dei litisconsorti (art. 91 LTF), oppure ancora contro decisioni pregiudiziali e incidentali notificate separatamente e concernenti la competenza o domande di ricsuzione (art. 92 cpv. 1 LTF). In presenza di altre decisioni pregiudiziali o incidentali, il ricorso è ammissibile solo se le stesse possono causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defatigante o dispendiosa (art. 93 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).

Contro le decisioni in materia di misure cautelari il ricorrente può far valere soltanto la violazione di diritti costituzionali (art. 98 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

### **E. 1.1**

È fatto ordine a AO 1, C\_\_\_\_\_ d\_\_\_\_\_, di riconsegnare immediatamente gli spazi denominati "B\_\_\_\_\_ T\_\_\_\_\_", siti in via B\_\_\_\_\_ a M\_\_\_\_\_ e oggetto del contratto di locazione 30 dicembre 2022, alla AP 1, P\_\_\_\_\_, e a AP 2, P\_\_\_\_\_.

### **E. 1.2**

È fatto provvisoriamente divieto a M\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ d\_\_\_\_\_, di utilizzare, di alienare, di mettere in pegno o di disporre in qualsivoglia forma dell'intero

inventario di cui al doc. G.

### **E. 1.3**

È fatto ordine a qualsiasi usciere o agente della forza pubblica di prestare man forte, a semplice richiesta degli istanti, per l'esecuzione dei dispositivi 1.1 e 1.2.

### **E. 1.4**

Gli ordini di cui ai precedenti dispositivi 1.1 e 1.2 sono corredati della comminatoria penale di cui all'art. 292 CP, che recita: "Chiunque non ottempera ad una decisione a lui intimata da un'autorità competente o da un funzionario competente sotto comminatoria della pena prevista nel presente articolo, è punito con la multa".

### **E. 1.5**

In caso di mancato adempimento dei precedenti dispositivi 1.1 e 1.2, a AO 1 potrà essere inflitta una multa disciplinare fino a fr. 5'000.- per ogni singola inadempienza.

### **E. 1.6**

In caso di mancato adempimento o ritardo nell'adempimento degli ordini di cui ai dispositivi 1.1 e 1.2, AO 1 potrà essere inflitta una multa disciplinare fino a fr. 1'000.- per ogni giorno di inadempimento.

### **E. 1.7**

A AP 1 e AP 2 è assegnato un termine di 40 giorni dalla notifica della presente decisione per promuovere al foro competente la causa di merito, con la comminatoria che i provvedimenti cautelari qui stabiliti decadranno in caso di inosservanza del termine (art. 263 CPC). 2. La tassa di giustizia di fr. 400.- e le spese di fr. 100.- sono poste a carico della convenuta. Quest'ultima rifonderà agli istanti fr. 200.- a titolo di ripetibili. 3. Invariato. II. Le spese processuali della procedura d'appello, pari a fr. 1'000.-, sono poste a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 e a AP 2 complessivi fr. 2'500.- per ripetibili di seconda sede. III. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II

presidente

La cancelliera 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). Il ricorso è ammissibile contro le decisioni che pongono fine al procedimento (art. 90 LTF). Esso è pure ammissibile contro una decisione che concerne soltanto talune conclusioni, se queste possono essere giudicate indipendentemente dalle altre, o che pone fine al procedimento soltanto per una parte dei litisconsorti (art. 91 LTF), oppure ancora contro decisioni pregiudiziali e incidentali notificate separatamente e concernenti la competenza o domande di ricsuzione (art. 92 cpv. 1 LTF). In presenza di altre decisioni pregiudiziali o incidentali, il ricorso è ammissibile solo se le stesse possono causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defatigante o dispendiosa (art. 93 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). Contro le decisioni in materia di misure cautelari il ricorrente può far valere soltanto la violazione di diritti costituzionali (art. 98 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

## **E. 2**

I termini di impugnazione e risposta sono di 10 giorni, essendo la procedura di adozione di provvedimenti cautelari di natura sommaria (art. 314 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie sia l'appello 23 maggio 2024 contro la decisione 13 maggio 2024, sia la risposta 4 luglio 2024 sono tempestivi.

## **E. 3**

Nell'impugnata decisione, la giudice di prima sede ha innanzitutto escluso la propria competenza a trattare la richiesta relativa alla proprietà e al destino dell'inventario. Per quanto riguarda quella riferita agli spazi locati, ha invece stabilito che gli istanti non avevano in alcun modo reso verosimile la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 261 CPC. In sintesi, ha negato che il requisito relativo alla parvenza di buon fondamento della richiesta di tutela giurisdizionale di merito ( *fumus boni iuris* ) fosse adempiuto, siccome non era possibile escludere (quantunque con un grado di mera verosimiglianza) che il pagamento del deposito di garanzia costituisse per la parte locatrice un *essentialia negotii* . Ha poi osservato che dagli atti non emergeva né un pregiudizio difficilmente riparabile in capo agli istanti né l'urgenza, né la proporzionalità della misura, avendo essi sospeso l'attività dell'esercizio pubblico da loro avviata e atteso oltre due mesi per adire la Pretura e postulare di rientrare nei locali, nel frattempo occupati da terzi, ritenuto che se vi è stato un pregiudizio, esso potrà semmai formare l'oggetto di una causa di merito a cura degli istanti.

## **E. 4**

Con il loro gravame, gli appellanti criticano innanzitutto la giudice di prima istanza per essersi dichiarata incompetente a trattare la richiesta cautelare relativa all'inventario, oltretutto senza fornire una motivazione (violando pertanto l'art. 29 cpv. 2 Cost.). Essi ritengono che la sua competenza (per materia) sia data, quale giudice delle controversie in materia di locazione (concetto da interpretare in modo ampio, ovvero comprendente tutte le pretese che concernono l'uso della cosa locata, cfr. CCR del 2 giugno 2020, inc. 16.2020.8, consid. 2a), dal momento che la proprietà dell'inventario è funzionale all'utilizzo dell'ente locato ed è oggetto di contenzioso tra i conduttori e la locatrice. Gli appellanti osservano inoltre che il cumulo fra le loro due richieste cautelari è ammissibile alla luce degli art. 15 cpv. 2 e 90 CPC. Per gli appellanti, la giudice avrebbe pure errato nel non ritenere adempiuti (con la gradazione probatoria della verosimiglianza semplice) i presupposti per l'adozione delle postulate misure cautelari ai sensi dell'art. 261 CPC. Essi ritengono in primo luogo di avere reso verosimili le proprie tesi ( *fumus boni iuris* ), da una parte poiché l'inventario sarebbe di loro proprietà (cfr. doc. C, F e G), e dall'altra giacché il mancato versamento del deposito di garanzia (che non era un "*essentialia negotii*", cfr. DTF 119 II 347) non avrebbe potuto né legittimare l'inefficacia del contratto di locazione, né permettere alla locatrice di disdirlo. Difatti, malgrado il contratto stabilisse che il versamento della cauzione doveva avvenire al più tardi alla firma del contratto, secondo gli accordi raggiunti

fra le parti tale somma avrebbe potuto essere versata anche nel corso della locazione, tant'è che la locatrice aveva consegnato loro l'ente locato senza eccepire nulla al riguardo e in seguito non aveva inviato alcun sollecito. In ogni caso, a loro modo di vedere la medesima non avrebbe rispettato forme, modalità e presupposti per pronunciare una disdetta straordinaria (in particolare sulla base degli art. 257f cpv. 3 e 266l CO), sicché il contratto di locazione sarebbe tutt'ora in essere. In secondo luogo, per gli appellanti anche i presupposti dell'urgenza, del rischio di pregiudizio difficilmente riparabile e della proporzionalità sarebbero dati. Essi identificano il pregiudizio nel non poter legittimamente accedere ai locali, continuare a esercitare la loro attività e incassarne i proventi malgrado l'esistenza di un valido contratto di locazione, e nel rischio che ciò venga reso impossibile a causa del trascorrere del tempo in attesa dell'esito di una causa di merito e della possibile cessione a terzi in buona fede dei locali e dell'inventario (il cui utilizzo comporterebbe altresì un deprezzamento). Essi inoltre non avrebbero né temporeggiato né tardato eccessivamente nella presentazione dell'istanza (che era stata preceduta da infruttuosi tentativi di accordo bonale ed è stata introdotta dopo poco più di due mesi). Le loro richieste sarebbero altresì proporzionate, dal momento che il loro interesse a rientrare negli spazi locati e a ottenere un divieto di utilizzo e di disposizione dell'inventario da parte della locatrice (nell'attesa di una decisione nel merito) sarebbe superiore a quello della locatrice di mantenere in essere la situazione attuale. D'altronde, la continuazione della locazione da parte loro, con il pagamento della pigione e l'utilizzo dell'inventario (che resterebbe nell'ente locato), non comporterebbe per quest'ultima alcun pregiudizio.

#### **E. 5**

Con la risposta all'appello, la locatrice ha invece ribadito che il versamento della cauzione alla firma del contratto costituiva per lei un elemento contrattuale essenziale, tanto da giustificare l'inefficacia del contratto e/o il suo annullamento o una disdetta, nonché che il mancato pagamento aveva irrimediabilmente compromesso la sua fiducia nella relazione contrattuale (che aveva poi subito "un'ulteriore erosione" con il licenziamento del gerente e con la mancata comunicazione dell'esistenza dei due summenzionati PE). Ha pure rilevato che a suo modo di vedere l'istanza della controparte sarebbe tardiva e sproporzionata, essendo i locali ormai rilocati a terzi, come pure che quest'ultima non subirebbe un pregiudizio difficilmente riparabile e non avrebbe dimostrato la titolarità dell'inventario (producendo peraltro, quale doc. F, una dichiarazione "artefatta").

#### **E. 6**

Nel caso concreto, la motivazione esposta dalla giudice di prima sede a supporto della sua decisione di ritenersi incompetente a trattare la richiesta cautelare relativa all'inventario è effettivamente scarna, anche se vi si può dedurre che la problematica risieda nell'incompetenza materiale a trattare questioni di diritto reale quale la proprietà dell'inventario. In ogni caso, la questione può essere esaminata in questa sede, considerato oltretutto che gli appellanti neppure pretendono l'annullamento della decisione impugnata e il rinvio degli atti alla Pretura. La competenza territoriale della Pretura di Lugano è manifestamente data per entrambe le richieste cautelari ai sensi dell'art. 13 CPC. Quanto alla competenza materiale della sua Sezione 4, alla quale sono attribuite, giusta l'art. 9 cpv. 2 lett. d del Regolamento delle Preture (in connessione con gli art. 31 cpv. 2 lett. b e 37 cpv. 1 LOG), le cause in materia di diritto di famiglia (in alternanza con la Sezione 6), quelle in materia di diritto successorio (compresa la messa in liquidazione dell'eredità) e quelle in materia di locazione e affitto (compreso l'affitto agricolo), è palese che la prima delle due

domande cautelari, volta alla riconsegna degli spazi adibiti a bar, attiene al diritto della locazione. La domanda riferita all'inventario, pur poggiando su una possibile futura richiesta di merito di diritto reale volta alla rivendicazione della proprietà (e dunque di principio, se esaminata singolarmente, esulante dalla competenza di tale Sezione), vi è ciononostante strettamente correlata, nella misura in cui origina dalla dichiarazione della locatrice di annullare il contratto di locazione e chiede di imporle il divieto di disporre dei suddetti beni onde consentire la gestione dei locali commerciali locati. Per tali motivi, legati anche all'attrazione di competenza e alla praticità, risulta lecito richiedere una trattazione congiunta delle due richieste cautelari (entrambe sottoposte alla medesima procedura e materialmente connesse), sicché la decisione pretorile, su questo aspetto, non può essere condivisa, e la censura degli appellanti risulta fondata. Per motivi di economia processuale, e considerato che questa Camera dispone di tutti gli elementi per pronunciarsi sul tema, nel prosieguo della presente decisione verrà vagliato anche il fondamento di tale richiesta.

## **E. 7**

Vertendo la presente controversia su una misura cautelare, si può preliminarmente ricordare che, giusta l'art. 261 cpv. 1 CPC, l'autorità giudicante ordina i necessari provvedimenti cautelari quando l'istante rende verosimile che un suo diritto è lesa o minacciato di esserlo (lett. a) e la lesione è tale da arrecargli un pregiudizio difficilmente riparabile (lett. b). L'adozione di un provvedimento cautelare è subordinata all'esistenza cumulativa dei seguenti presupposti: la parvenza di buon fondamento della richiesta di tutela giurisdizionale di merito ( *fumus boni iuris* ), l'esistenza di una lesione o di una minaccia di lesione del diritto dell'istante, il rischio di un pregiudizio difficilmente riparabile, l'urgenza e la proporzionalità. Le misure cautelari mirano a prevenire il rischio che i diritti fatti valere in una procedura giudiziaria non possano più essere riconosciuti o tutelati a causa della lentezza del procedimento, salvaguardando immediatamente l'esistenza o il fine di tali diritti, ovvero servono ad assicurare una certa pretesa di merito. Le misure provvisorie, tradizionalmente, sono suddivise in tre categorie: i provvedimenti conservativi, di regolamentazione e di esecuzione anticipata provvisoria (IICCA del 7 marzo 2019, inc. 12.2018.92, consid. 3 e 4; Messaggio del Consiglio Federale concernente il Codice di diritto processuale civile svizzero [CPC] del 28 giugno 2006, in: FF 2006, p. 6726; Hohl , *Procédure civile*, vol. II, 2 a ed., n. 1737 seg.; Trezzini , in: *Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero*, 2 a ed., vol. II, n. 1 ad art. 262 CPC). In particolare le misure conservative (come il divieto di disporre di un bene) hanno per scopo di mantenere l'oggetto del litigio nello stato in cui si trova durante tutta la durata della procedura giudiziaria ( Hohl , op. cit., n. 1746 seg.). Invece, le misure di esecuzione anticipata provvisoria hanno per scopo di ottenere, a titolo provvisorio, l'esecuzione della pretesa oggetto della domanda di merito, che può, ad esempio, consistere in un'obbligazione di fare. Una tale misura può rivelarsi indispensabile quando, in caso di un'inesecuzione prolungata, il richiedente rischia di subire danni tali da rendere vano un successo nella causa di merito. In base ai loro effetti, tali misure possono essere suddivise fra quelle che hanno un effetto provvisorio (ad esempio la concessione cautelare di un diritto di passo nell'ambito di un processo incoato con un'azione tendente ad ottenere un passo necessario, che verrà reso caduco con la sentenza finale) e quelle che in pratica hanno un effetto duraturo o addirittura definitivo, di modo che la controversia perde ogni interesse per le parti dopo lo stadio delle misure cautelari (ad esempio un divieto di concorrenza imposto a un lavoratore, cfr. anche Hohl , op. cit., n. 1822 seg.). Quest'ultime, che toccano in modo particolarmente incisivo la situazione giuridica della parte convenuta, sono sottoposte a condizioni

restrittive. In generale, più è elevato il grado d'incidenza del provvedimento richiesto, più l'autorità giudicante deve mostrarsi rigorosa nel ritenere dati i presupposti per ottenere la tutela provvisoria (STF 4A\_227/2021 del 7 dicembre 2021 consid. 1; DTF 131 III 473 consid. 2.3, 125 III 451 consid. 3c). Nell'ambito dei provvedimenti cautelari, l'autorità giudicante si limita a valutare la verosimiglianza dei fatti e a effettuare un esame sommario del diritto, sulla base degli elementi probatori immediatamente disponibili, pur essendo tenuta a soppesare i rispettivi interessi della parte istante e di quella convenuta (DTF 131 III 473 consid. 2.3). La gradazione probatoria richiesta in ambito cautelare è quella della verosimiglianza. Un fatto è reso verosimile laddove l'autorità, basandosi su elementi oggettivi, ha l'impressione che esso si sia prodotto, senza escludere la possibilità che quel fatto si sia svolto altrimenti (IICCA dell'11 aprile 2019, inc. 12.2018.142, consid. 4).

## E. 8

La giudice di prima istanza ha già esposto alcune considerazioni sulle conseguenze del mancato versamento del deposito di garanzia. È tuttavia opportuno esporre quanto segue. Il concetto di “essentialia negotii”, ovvero di elementi essenziali di un contratto (che possono essere oggettivi o soggettivi) riguarda la sua stipulazione, ovvero il raggiungimento di un consenso fra le parti in tutti i punti necessari per la sua venuta in essere (art. 1 e 2 CO, v. anche DTF 97 II 53 consid. 3). Esso non deve essere confuso con altre questioni quali la modifica degli accordi raggiunti, l'interpretazione del loro contenuto e il loro corretto adempimento. Se il contratto di locazione prevede l'obbligo, per la parte conduttrice, di versare una cauzione ai sensi dell'art. 257e CO, di principio (e salvo accordo contrario) è la parte locatrice che deve aprire un conto intestato alla conduttrice e versarvi il deposito da questa ricevuto, o indicarle dove versare il deposito (IICCA del 15 novembre 2021, inc. 12.2021.79, consid. 4.1 e riferimenti; DTF 127 III 273 consid. 4c/bb). In tale caso, se la parte locatrice non si adopera per il corretto deposito della cauzione, si può persino presumere, a dipendenza delle circostanze, che non sia più di suo interesse e vi abbia rinunciato (Weber, in: Basler Kommentar Obligationenrecht I, 7 a ed. 2020, n. 5 ad art. 257e; IICCA del 15 novembre 2021, inc. 12.2021.79, consid. 4.2.2). Il versamento della cauzione costituisce un obbligo secondario del contratto (“Nebenpflicht”). Nondimeno, secondo la dottrina, il suo mancato pagamento e la conseguente mora della parte conduttrice conferiscono di principio alla parte locatrice non solo il diritto di pretendere l'adempimento del contratto e procedere per la via esecutiva (art. 38 seg. LEF), ma anche di avvalersi degli art. 82 e 107 seg. CO e segnatamente rifiutare la consegna dell'ente locato e recedere dal contratto. Tuttavia, dopo la consegna dell'ente locato e l'inizio della locazione, è generalmente riconosciuto che la parte locatrice debba piuttosto avvalersi delle norme specifiche regolanti la cessazione del rapporto di locazione, ovvero quelle relative alla disdetta ordinaria oppure straordinaria del contratto e in particolare, per quanto riguarda la disdetta straordinaria, non tanto dell'art. 257d CO (previsto unicamente per la mora nel pagamento della pigione o delle spese accessorie scadute), bensì dell'art. 257f cpv. 3 CO o casomai dell'art. 266g cpv. 1 CO (Higi/Bühlmann, in: Zürcher Kommentar, Die Miete, 5 a ed. 2019, n. 23-25 ad art. 257d e n. 13-14 ad art. 257e; Lachat/Stastny, Le bail à loyer, 2019, pag. 435, pto. 2.2.4; Marchand, in: CPra-Bail, 2 a ed., n. 10-12 ad art. 257e; Lachat/Bohnet, in: Commentaire romand Code des obligations, 3 a ed., n. 8 ad art. 257e; Reudt, in: SVIT Kommentar, 4 a ed., n. 20-21 ad art. 257e; Giger, in: Berner Kommentar, 2015, n. 30-34 ad art. 257e; DTF 97 II 58 consid. 7). Il Tribunale federale ha rilevato che, laddove applicabili, le regole specifiche del contratto di locazione (segnatamente gli art. 257d o 257f CO) escludono l'applicazione degli art. 107/109 CO (DTF 123 III 124 consid. 2 e 3, 132 III

109 consid. 5) e che in ogni caso la possibilità di una risoluzione del contratto senza preavviso è esclusa (DTF 123 III 124 consid. 3b; v. anche DTF 132 III 109 consid. 5), alludendo altresì alla necessità di rispettare gli obblighi formali di cui agli art. 266l seg. CO (DTF 132 III 109 consid. 5). In una recente decisione, l'Alta Corte ha stabilito che il mancato versamento della cauzione ricade nell'ambito applicativo dell'art. 257f CO (STF 4A\_468/2020 del 9 febbraio 2021 consid. 4.1.1; ICCA del 15 novembre 2021, inc. 12.2021.79, consid. 4.1). Secondo l'art. 257f cpv. 3 CO, nel caso di locazione di locali d'abitazione o commerciali e qualora la continuazione del rapporto di locazione non possa più essere ragionevolmente imposta al locatore poiché nonostante una sua diffida scritta, il conduttore persiste nel violare l'obbligo di diligenza o di riguardo per i vicini, il locatore può recedere dal contratto con preavviso di 30 giorni almeno per la fine di un mese. Il quesito di sapere se il mantenimento del contratto è diventato intollerabile si determina in base alle circostanze concrete del caso antecedenti la disdetta straordinaria e rientra nel potere di apprezzamento del giudice (art. 4 CC; STF 4A\_468/2020 del 9 febbraio 2021 consid. 4.1.2; ICCA del 15 novembre 2021, inc. 12.2021.79 consid. 4.1). Giusta l'art. 266g cpv. 1 CO invece ciascuna delle parti può, per motivi gravi che le rendano intollerabile l'adempimento del contratto, dare la disdetta osservando il termine l\_\_\_\_\_ di preavviso (per locali commerciali: 6 mesi, cfr. art. 266d CO) per una scadenza qualsiasi. Un annullamento del contratto per vizio di volontà deve invece seguire le regole stabilite agli art. 23 seg. CO, che qui non verranno esaminate, non essendo un simile vizio mai stato invocato dalla parte locatrice.

#### **E. 9**

AO 1 Dagli atti emerge inoltre che la locatrice aveva sottoscritto il contratto e consegnato i locali ai conduttori (con conseguente avvio del rapporto di locazione) malgrado la garanzia non fosse ancora stata versata e che anche in seguito non ne aveva sollecitato il versamento sicché, sulla base di un esame sommario, la valida stipulazione del contratto appare verosimile.

#### **E. 10**

Per quanto riguarda il tema dell'adempimento o del mancato adempimento del contratto di locazione, AP2 non contesta la descrizione dei fatti così come esposta dagli istanti cautelari. Ella in particolare, come già accennato, non ha preteso di essersi adoperata onde ottenere l'incasso della cauzione, in particolare costituendo un conto apposito o trasmettendo un sollecito alla controparte, prima del suo scritto del 6 marzo 2023 (ciò che poteva indurre quest'ultima a ritenere che la questione non fosse per lei di primaria importanza), né tantomeno ha proposto argomentazioni che lascino supporre che un sollecito sarebbe stato vano. In ogni caso, anche volendo ammettere un inadempimento da parte dei conduttori, la locatrice neppure ha indicato la base l\_\_\_\_\_ sulla quale pretende di fondare il suo asserito "annullamento" del contratto, avvenuto in assenza di diffide e in tronco, ovvero senza concedere alcun termine di preavviso e privandoli da un giorno all'altro dell'accesso ai locali, oltretutto senza rispettare le formalità di cui all'art. 266l CO, come opportunamente evidenziato nel gravame. La medesima neppure ha fornito seri e oggettivi elementi che lascino supporre che, in data 6 marzo 2023, il mancato versamento della garanzia rendesse la prosecuzione del contratto insostenibile (ritenuto che la questione relativa ai precetti esecutivi è stata sollevata solo in seguito e riguarda importi di lieve entità, come pure che il licenziamento del gerente è avvenuto dopo la sua dichiarazione del 6 marzo e, previo esame approfondito delle circostanze, potrebbe rilevarsi fondato).

Ovvero, a questo stadio della procedura, il suo agire appare un inaccettabile tentativo di eludere la procedura di disdetta del contratto di locazione stabilita dal Codice delle obbligazioni a tutela della parte conduttrice e di sfuggire agli obblighi assunti nel contratto (che prevedeva il primo termine ordinario di disdetta solamente per il 31 gennaio 2028).

#### **E. 11**

Anche per quanto riguarda l'inventario, la convenuta non ha proposto alcun elemento concreto che supporti la sua tesi relativa alla sua rivendicazione di proprietà, che viene recisamente smentita dai documenti prodotti dagli istanti cautelari (doc. C, D, F e G), o alla presunta contraffazione del doc. F, né ha avanzato alcun valido motivo che possa giustificare la trattenuta e l'utilizzo, rispettivamente la messa a disposizione di terzi, di beni sui quali non sembra avere alcun diritto di disporre, e che non sono da confondere con la proprietà dell'ente locato. E meglio, il fatto che AO 1 sia proprietaria dello stabile non le permette, evidentemente, di utilizzare a suo piacimento i locali e quanto ivi contenuto, se ciò contrasta con gli obblighi da lei contrattualmente assunti o con i diritti reali dei conduttori.

#### **E. 12**

In siffatte circostanze, la censura degli appellanti è fondata. E meglio, si deve concludere che essi hanno reso verosimile che il rapporto locativo non è stato validamente interrotto e che l'inventario in esame appartiene alla AP 1. Di più, sulla base degli atti l'agire della parte locatrice appare addirittura abusivo e in spregio dei dettami della buona fede, dei principi che reggono l'interruzione del contratto di locazione e del diritto della proprietà. Pertanto, il requisito relativo alla parvenza di buon fondamento delle richieste degli istanti cautelari deve ritenersi manifestamente adempiuto, contrariamente a quanto accertato dalla giudice di prima istanza.

#### **E. 13**

Per quanto riguarda il rischio di un pregiudizio difficilmente riparabile, è lampante che la locatrice ha unilateralmente tolto ai conduttori la possibilità di proseguire la loro attività commerciale e di utilizzare i beni oggetto di ripresa dal precedente gerente dietro pagamento di fr. 17'000.- malgrado il contratto di locazione relativo al bar T\_\_\_\_\_ sia possibilmente ancora in essere, vista l'assenza di una valida disdetta. Pretendere che questi ultimi attendano l'esito di una futura causa di merito, rimanendo privati per molti mesi o addirittura per anni della possibilità di gestire il bar o vengano addirittura costretti a reperire un esercizio pubblico alternativo o una diversa fonte di reddito, e consentire alla locatrice di continuare nel frattempo a disporre a suo piacimento dei locali e dei beni in questione, appare oggettivamente insostenibile e rischierebbe di rendere ben poco efficace, o addirittura vana e priva d'oggetto, una futura procedura volta alla tutela dei loro diritti. Peraltro, il comportamento noncurante assunto dalla locatrice e la sua posizione in merito ai rapporti di proprietà sull'inventario inducono a ritenere l'esistenza di un rischio accresciuto che ella disponga dei locali e dei beni ivi presenti in una maniera incompatibile con i diritti degli istanti, come pure che tali beni vengano usurati o danneggiati oppure alienati a loro detrimento. Ne deriva che, anche sotto questo aspetto, le censure appellatorie risultano fondate.

#### **E. 14**

Infine, si deve convenire con gli appellanti che anche i requisiti della proporzionalità e dell'urgenza risultano adempiuti. Innanzitutto, l'istanza da loro inoltrata in data 19 maggio

2023, ovvero successiva di pochi mesi alla prima presa di posizione di AO 1 del 6 marzo 2023 e tenuto conto dei successivi passi intrapresi onde trovare una soluzione transattiva, munirsi di un patrocinatore e valutare come agire per salvaguardare i loro diritti, non risulta tardiva. Né d'altronde l'attesa nell'agire fa supporre che una tutela non sia nel caso concreto necessaria. Anzi, tollerare il perdurare della situazione attuale significherebbe privare di senso tutte le norme suesposte al consid. 8 e consolidare de facto gli effetti del comportamento della locatrice. L'urgenza emerge peraltro dal comportamento pregresso di quest'ultima e dall'inconsistenza degli argomenti da lei sollevati nella presente sede giudiziaria. I postulati provvedimenti appaiono inoltre proporzionati, nella misura in cui chiedono di ripristinare provvisoriamente lo status quo ante e conservare l'inventario (concedendone l'utilizzo alla parte che, sulla base dei documenti agli atti, vanta su di esso il migliore diritto) in attesa che venga esaminato se il contratto di locazione sia (come sembra) ancora in essere e se la ripresa dell'esercizio pubblico dal precedente gerente abbia comportato l'acquisizione della proprietà esclusiva dell'inventario di cui al doc. G da parte dei conduttori. D'altra parte, né in primo grado né in questa sede AP2 ha allegato e dettagliato se e quale pregiudizio subirebbe a causa degli ordini in questione. In ogni caso, AP 1 e AP 2 saranno evidentemente tenuti a rispettare gli obblighi assunti con il contratto di locazione, rimanendo per AO 1 impregiudicato il diritto di avvalersi, nelle corrette forme, degli strumenti messi a disposizione dalla legge per tutelarsi da eventuali inadempienze della controparte.

#### **E. 15**

Ne consegue che l'appello della AP 1 e di AP 2 è provvisto di buon diritto e merita integrale accoglimento, con conseguente riforma della decisione impugnata e accoglimento dell'istanza cautelare, nei termini di cui al dispositivo.

#### **E. 16**

Le spese processuali e le ripetibili della procedura di primo e secondo grado seguono la soccombenza, e devono dunque essere poste a carico di AO 1 (art. 106 cpv. 1 CPC). La quantificazione delle spese di prima sede, in assenza di censura, dev'essere confermata. Quelle di seconda sede sono calcolate sulla base degli art. 2, 10 e 13 LTG e 11 cpv. 1, 2 lett. a e 5 RTar. Il valore litigioso, determinante per un eventuale ricorso al Tribunale federale, supera i fr. 15'000.- previsti dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: I. L'appello 23 maggio 2024 di AP 2 è accolto. § Di conseguenza, la decisione 13 maggio 2024 (inc. CA.2023.175) del Pretore del Distretto di Lugano, Sezione 4, è così riformata: 1. L'istanza 19 maggio 2023 di AP 1 e AP 2 è accolta .

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