

TI_GERICHTE 12.2025.30 vom 13. Juni 2025

TI Tribunale d'appello, 2025-06-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2025.30

FR: TI_GERICHTE 12.2025.30 du 13 juin 2025

IT: TI_GERICHTE 12.2025.30 del 13 giugno 2025

Regeste

Locazione, sfratto, caso manifesto; richiesta di proroga del termine di adempimento volontario (termine di grazia)

Erwägungen

E. 1

Il 1° gennaio 2025 è entrata in vigore una nuova versione del Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC) in attuazione della relativa modifica del 17 marzo 2023. La procedura innanzi alla Pretura è iniziata dopo tale data, sicché sia la medesima, sia la presente procedura di appello sono rette dal nuovo diritto (art. 404 e 405 CPC).

E. 2

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.

E. 3

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 formulato dalla parte conduttrice, consegnato alla posta in data 27 marzo 2025, contro la decisione 10 marzo 2025 (notificata il 18 marzo 2025) è tempestivo, così come sono tempestive le osservazioni 9 maggio 2025 e la replica spontanea 19 maggio 2025.

E. 4

Preliminarmente occorre precisare che la ditta individuale, e quindi lo AP1, non ha personalità giuridica, e che la parte contrattuale, nonché la parte convenuta in causa, è il suo titolare AP2, a titolo personale. Pertanto, l'atto ricorsuale può essere preso in considerazione solo in quanto da lui presentato. Per contro, l'appello in quanto sottoscritto da T_____ D_____ è irricevibile non avendo egli il ruolo di parte nella procedura.

E. 5

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). L'appellante deve spiegare non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erranee 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 (STF 4A_297/2021 del 3 febbraio 2022 consid. 4.3, 4A_213/2023 del 9 ottobre 2023 consid. 4.3). In sede di appello il conduttore convenuto in

una procedura sommaria di tutela nei casi manifesti può proporre nuovi fatti e nuovi mezzi di prova alle condizioni dell'art. 317 CPC (STF 4A_470/2022 del 4 gennaio 2023 consid. 4.1).

E. 6

Con la decisione impugnata il Pretore, dopo avere esposto i requisiti per accordare la tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), ha in sintesi evidenziato che il conduttore non ha contestato la sua mora e ha versato gli scoperti rivendicati dalla locatrice solo dopo la scadenza del termine di diffida. Essendo i presupposti di cui all'art. 257d CO adempiuti, ha quindi accertato la validità della disdetta, la liquidità della fattispecie e il buon fondamento dell'istanza di espulsione, così come della richiesta di corresponsione di un'indennità per illecita occupazione. Nondimeno, per motivi umanitari e di proporzionalità, tenuto conto della particolare situazione dell'inquilino (che occupa i locali sin dal 1980) e dell'avvenuto saldo di quasi tutti gli arretrati, il primo giudice gli ha concesso un termine di grazia scadente il 30 giugno 2025 per attuare la liberazione dell'ente locato.

E. 7

Con il gravame AP2 non contesta né la sua mora, né la validità della disdetta, né il suo dovere di liberare l'ente locato e l'adempimento dei presupposti per pronunciare l'espulsione e per accogliere la richiesta creditoria della locatrice nella procedura sommaria ai sensi dell'art. 257 CPC. Piuttosto, egli ribadisce e approfondisce la storia della galleria d'arte, l'impatto della relativa attività, la disponibilità mostrata nel corso degli anni e le difficoltà familiari e finanziarie recentemente incontrate, rilevando di avere nel frattempo pagato le mensilità di novembre e dicembre 2024 e chiedendo sostanzialmente una proroga del termine di grazia.

E. 8

Nell'ambito di una procedura di espulsione, in ossequio al principio della proporzionalità e tenuto conto delle circostanze del caso concreto, il giudice può, rispettivamente deve, concedere un termine per l'esecuzione volontaria dell'ordine, segnatamente qualora vi siano concreti motivi per ritenere che il debitore lascerà spontaneamente l'ente locato entro un termine ragionevole, o qualora una breve moratoria sia giustificata da ragioni elementari di umanità, ad esempio in caso di grave malattia oppure onde evitare che una persona sia improvvisamente privata di un'abitazione senza disporre di alcuna alternativa (STF 4A_39/2018 del 6 giugno 2018 consid. 6, 4A_207/2014 del 19 maggio 2014 consid. 3; IICCA del 2 ottobre 2023, inc. 12.2023.105). Comunque sia, il differimento dev'essere breve e non deve equivalere a una proroga del contratto di locazione, tanto più che in presenza di una disdetta per mora del conduttore ex art. 257d CO, la concessione di un'eventuale protrazione è esclusa per legge (cfr. art. 272a cpv. 1 lett. a CO). Inoltre, per principio, la decisione pretorile di espulsione non può essere ritardata dall'autorità di appello (IICCA dell'8 giugno 2021, inc. 12.2020.160, consid. 7; IICCA del 5 luglio 2018, inc. 12.2018.27).

E. 9

Nel caso concreto, considerato il termine di grazia già concesso dal Pretore, di oltre 3 mesi anziché degli usuali 10 giorni e che già tiene conto delle motivazioni ora riproposte nel gravame, e pur con tutta la comprensione per il difficile momento dell'appellante, la sua permanenza nei locali non può essere ulteriormente protratta dalla scrivente Camera.

E. 10

Ne discende che l'appello di AP2 , laddove ricevibile, dev'essere respinto. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Le spese processuali sono fissate in fr. 100.- sulla base degli art. 2, 9 cpv. 3 e 13 LTG. Le indennità per ripetibili sono quantificate in fr. 300.- in applicazione degli art. 11 e 13 cpv. 1 RTar, tenuto conto delle particolarità del caso e del poco dispendio richiesto alla parte appellata per l'allestimento della sua risposta.

E. 11

Essendo la causa stata trattata in procedura sommaria, 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 LOG. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: 1. L'appello 27 marzo 2025 di T_____ D_____ è irricevibile. 2. L'appello 27 marzo 2025 di AP2 è respinto nella misura della sua ricevibilità. 3. Le spese processuali di appello di fr. 100.- sono a carico di AP2 , che rifonderà a AO1 fr. 300.- per ripetibili di seconda sede. 4. 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 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 o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (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.