

TI_GERICHTE 16.2011.77 vom 1. Februar 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-02-01, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2011.77

FR: TI_GERICHTE 16.2011.77 du 1 février 2012

IT: TI_GERICHTE 16.2011.77 del 1 febbraio 2012

Regeste

Contratto di locazione - espulsione del conduttore - disdetta per mora - contestazione disdetta - permanenza nei locali dopo la disdetta - esclusa la riconduzione tacita del contratto

Erwägungen

E. 1

Il Pretore ha fissato il valore litigioso in fr. 5100.– (pag. 3 in alto), donde la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG).

E. 2

Giusta l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett.). Il reclamo deve essere motivato (art. 321 cpv. 1 CPC), nel senso che il reclamante non può limitarsi a criticare la decisione impugnata come in una procedura d'appello, dove l'autorità di ricorso gode di cognizione libera, opponendo semplicemente la propria opinione a quella del primo giudice (DTF 136 II 494 consid. 2.8; 134 II 351 consid. 3; 133 III 589 consid. 4.1), bensì deve dimostrare, attraverso un'argomentazione chiara e dettagliata, che l'autorità inferiore ha emanato una decisione manifestamente insostenibile, destituita di fondamento serio e oggettivo o in urto palese con il senso di giustizia ed equità (DTF 135 V 4 consid. 1.3, con rinvii). Non basta segnatamente che il ricorrente affermi l'arbitrarietà della decisione impugnata adducendo considerazioni generiche (DTF 133 III 591 consid. 2).

E. 3

Nella fattispecie il primo giudice, richiamata la sua precedente decisione, confermata dalle istanze superiori, nella quale aveva accertato la conclusione del contratto di locazione al 30 giugno 2010, ha ritenuto la successiva occupazione dell'ente locato da parte dei conduttori senza alcun valido titolo. I reclamanti ritengono errata questa conclusione e sostengono invece che il fatto per la locatrice di non aver sollecitato il pagamento della pigione dopo il 30 giugno 2010 e di aver rivendicato all'udienza di discussione il pagamento delle mensilità arretrate, equivale a rinnovo tacito del contratto per il quale era necessaria una nuova disdetta, mai notificata.

E. 4

Di principio la domanda di espulsione deve essere introdotta dopo la scadenza del termine che ha posto fine alla locazione e non può essere procrastinata nel tempo, a piacimento del locatore. Una ragionevole attesa del locatore nel richiedere l'espulsione è di principio ammissibile, ma se essa si protrae oltre il lecito, oppure se vi sono comportamenti nel locatore passibili di ingenerare una situazione di insicurezza circa le sue reali intenzioni, si

dovrà ritenere che egli abbia rinunciato agli effetti della propria disdetta, e meglio che abbia consentito a che si instauri un nuovo regime contrattuale, con la conseguenza della perenzione del diritto all'espulsione. Infatti, a seconda delle circostanze, il fatto di tollerare la presenza del conduttore nel bene locato anche dopo la fine del contratto può far nascere, tacitamente e per atti concludenti, un nuovo contratto di locazione di durata indeterminata e di contenuto simile al precedente (Lachat , *Le bail à loyer*, 2008, pag. 185 n. 4.5.1). Oltre al lasso di tempo trascorso dalla cessazione del rapporto contrattuale fino alla richiesta di espulsione, è necessario valutare altre circostanze, segnatamente il fatto che il conduttore abbia versato la pigione e che il locatore l'abbia accettata senza formulare riserve (loc. cit.). Il giudice deve valutare tutte le circostanze del caso concreto per stabilire se si ravvedono gli estremi dell'esistenza di una riconduzione tacita del contratto per atti concludenti.

E. 5

In concreto, contrariamente a quanto preteso dai reclamanti, la conclusione del primo giudice, secondo cui il solo fatto per la locatrice di avere atteso la decisione del Tribunale federale prima di formalizzare la sua richiesta di espulsione, esclude una riconduzione tacita della locazione, non può ritenersi arbitraria. Per tacere del fatto che attendere l'esaurimento delle istanze giudiziarie prima di chiedere l'espulsione dei conduttori appare sensato, contrariamente a quanto preteso dai reclamanti, nulla nel comportamento della locatrice poteva indurla a ritenere che la stessa fosse interessata a una continuazione del rapporto di locazione, non avendo mai chiesto né tantomeno ottenuto il pagamento della pigione dopo il 30 giugno 2010 (Lachat , op. cit., pag. 606, n. 3.3.2 e n. 40), non potendo a tal fine bastare la semplice quantificazione del danno patito per l'occupazione senza titolo (corrispondente alle pigioni arretrate) effettuata dalla locatrice in sede di discussione. Ciò posto il reclamo deve essere respinto.

E. 6

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone problema di ripetibili all'istante, alla quale il reclamo non è stato notificato per osservazioni. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria pronuncia: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese giudiziarie, di complessivi fr. 150.–, sono poste a carico dei reclamanti. 3. Intimazione a: – e , ; – , . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.