

TI_GERICHTE 16.2014.18 vom 15. Mai 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-05-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2014.18

FR: TI_GERICHTE 16.2014.18 du 15 mai 2014

IT: TI_GERICHTE 16.2014.18 del 15 maggio 2014

Regeste

Contratto di locazione - espulsione dopo disdetta straordinaria per mora - richiesta di compensazione della pigione dovuta con il costo dei lavori effettuati e la garanzia versata ai locatori - irricevibili nuovi fatti e nuovi documenti in sede di reclamo

Erwägungen

E. 1

Il Pretore ha trattato la causa come tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), le cui decisioni sono impugnabili, trattandosi di procedura sommaria in una causa di valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–, entro 10 giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 2 CPC). In concreto, il primo giudice ha indicato il valore litigioso in fr. 4200.–, donde la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG). Quanto alla tempestività del rimedio, la decisione impugnata è pervenuta al convenuto il 1° aprile 2014, di modo che il reclamo, introdotto il 9 aprile 2014 (cfr. attestazione postale sulla busta d'invio raccomandato), è tempestivo.

E. 2

Secondo 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. b). L'autorità di reclamo esamina con pieno potere di cognizione le censure concernenti l'errata applicazione del diritto – federale, cantonale o estero – da parte del giudice di prime cure. Spetta al reclamante, pena l'irricevibilità del suo reclamo, spiegare in modo conciso in cosa consista la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 134 II 246, consid. 2.1). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivedere i fatti soltanto se essi sono stati accertati in modo manifestamente errato. Anche in tal caso occorre in particolare esporre le critiche in maniera chiara e circostanziata, accompagnandole da un'argomentazione esaustiva. La definizione di “manifestamente errato” corrisponde a quella dell'arbitrio (art. 9 Cost.) nell'apprezzamento delle prove o nell'accertamento dei fatti. Per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole una versione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo l'accertamento dei fatti o la valutazione delle prove sarebbero manifestamente insostenibili, in aperto contrasto con la situazione reale, gravemente lesivi di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso oppure in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia e d'equità (DTF 138 I 51, consid. 7.1). Un apprezzamento delle prove è arbitrario solo quando l'autorità di prime cure abbia manifestamente disatteso il senso e la rilevanza di un mezzo probatorio o abbia omissso, senza fondati motivi, di tenere conto di una prova importante, idonea a influire sulla decisione presa; oppure quando, sulla base degli elementi raccolti, essa abbia fatto delle deduzioni insostenibili (DTF 137 III 234, consid. 4.2 e rinvii).

E. 3

La documentazione prodotta con il reclamo (e non davanti al primo giudice) è irricevibile, l'art. 326 cpv. 1 CPC vietando alle parti di avvalersi davanti all'autorità di reclamo di nuove conclusioni, nuovi fatti o nuovi mezzi di prova (Jeandin in: Code de procédure civile commenté , Basilea 2011, n. 2 ad art. 326). In concreto, la ricevuta 28 giugno 2012 attestante il pagamento da parte di RE 1 di una garanzia di fr. 3150.– (doc. 3) e la fattura 5 giugno 2012 di fr. 2500.– da lui emessa a carico dei locatori per dei lavori di ritinteggio dell'appartamento (doc. 4), allegate al reclamo ma non presentate al primo giudice, sono irricevibile.

E. 4

Il Pretore ha accolto l'istanza, accertando l'esistenza di una valida disdetta straordinaria per mora ai sensi dell'art. 257 d CO e la sussistenza dei presupposti per decidere l'espulsione del convenuto dall'ente locato con la procedura sommaria di tutela dei casi manifesti (art. 257 CPC). 5. a) Il reclamante chiede l'annullamento della decisione rilevando che il Pretore non ha tenuto conto di un suo credito di fr. 2500.– verso i locatori, concernente i lavori di ritinteggio da lui effettuati nell'appartamento, che egli ha fatto valere all'udienza di discussione. In realtà, dal verbale d'udienza del 25 marzo 2014, risulta che il convenuto si è limitato a osservare “di trovarsi attualmente con problemi di liquidità” e a riconoscere “di non avere corrisposto le ultime sei pigioni”. L'argomentazione è nuova e non può essere esaminata, visto il chiaro divieto sancito dall'art. 326 cpv. 1 CPC (sopra, consid. 3). b) A mente del reclamante, l'istanza di espulsione è priva di fondamento, poiché a fronte di un credito di fr. 3150.– fatto valere con la diffida, i locatori sono debitori nei suoi confronti di fr. 4650.– (fr. 3150.– quale deposito della cauzione e fr. 2500.– per i lavori da lui eseguiti). Al momento dell'udienza inoltre, il suo debito verso gli istanti ammontava a fr. 5400.– (sei pigioni) o, tutt' al più, a fr. 6300.– (sei pigioni più le spese accessorie non ancora definitive) e quindi, considerato il suo credito di fr. 4650.–, egli nulla doveva agli istanti o al massimo era loro debitore di fr. 650.–, importo che poteva e può essere da lui pagato. Ora, anche tali censure, che si fondano su fatti e argomenti non sollevati in prima istanza (cfr. verbale d'udienza del 25 marzo 2014), non possono essere vagliate da questa Camera, ostandovi l'art. 326 cpv. 1 CPC (cfr. consid. 3). c) Sia come sia, giovi rilevare che giusta l'art. 257 d CO, quando il conduttore è in mora nel pagamento delle pigioni, il locatore può fissargli per scritto un termine, nel caso di locali d'abitazione di almeno 30 giorni, per il pagamento, con l'avvertenza che scaduto infruttuosamente il termine impartito il rapporto di locazione sarà disdetto (cpv. 1); se il conduttore non paga entro il termine fissato, il locatore può recedere dal contratto con un preavviso di 30 giorni nel caso di locali commerciali (cpv. 2). Al fine di impedire la predetta disdetta straordinaria, un'eventuale compensazione dev'essere invocata durante il predetto termine di grazia (sentenza del Tribunale federale 4A_585/2011 del

E. 7

Visto quanto precede, questa Camera, confrontata con un reclamo sprovvisto di critiche nei confronti della decisione del Pretore sull'accertamento dei fatti o sull'applicazione del diritto, è nell'impossibilità di individuare e giudicare i presupposti per un eventuale annullamento della decisione impugnata. In tali circostanze, il reclamo va pertanto dichiarato inammissibile e deciso nella composizione a giudice unico (art. 48b lett. a n. 2 LOG).

E. 8

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli opposenti, che hanno presentato osservazioni per il tramite di un rappresentante, hanno diritto a un'equa indennità. Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è irricevibile. 2. Le spese giudiziarie di fr. 350.– sono poste a carico del reclamante, che rifonderà agli opposenti un'indennità di fr. 200.–. 3. Notificazione a: – –. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello II

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.

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