

TI_GERICHTE 16.2014.62 vom 21. Oktober 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-10-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2014.62

FR: TI_GERICHTE 16.2014.62 du 21 octobre 2015

IT: TI_GERICHTE 16.2014.62 del 21 ottobre 2015

Regeste

Contratto di locazione - espulsione del conduttore a fine contratto - restituzione dell'ente locato - riconsegna delle chiavi al locatore

Erwägungen

E. 1

Le decisioni in materia di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC) sono impugnabili, trattandosi di procedura sommaria, entro 10 giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 2 CPC). In concreto, il Pretore ha indicato il valore litigioso in fr. 9000.–, 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 al più presto il 15 novembre 2014, sicché il reclamo consegnato alla Posta svizzera il 25 novembre 2014 (cfr. busta di intimazione) è senz'altro 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 140 III 19 consid. 2 .1 con rinvii). Un apprezzamento delle prove è arbitrario solo quando l'autorità inferiore abbia manifestamente disatteso il senso e la rilevanza di un mezzo probatorio o abbia ommesso, 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 140 III 266 consid. 2.3 con rinvii). 3. RE 1 allega al reclamo il contratto di lavoro del 14 dicembre 2012 concluso tra lui e la _____ Sagl (doc. 2), l'insinuazione di credito del 2 ottobre 2014 nella pratica fallimentare della

_____ Sagl da lui presentata (doc. 4) e le dichiarazioni del 24 novembre 2014 di M_____ e di G_____ (doc. 5 e doc. 6). Tale documentazione, non sottoposta al Pretore, è inammissibile, 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).

E. 4

Nella sua decisione il Pretore ha accertato che il 20 agosto 2014 la locatrice aveva confermato al convenuto di concedergli una proroga fino al 31 agosto 2014 e che per tale scadenza il convenuto non aveva provveduto alla regolare riconsegna dell'ente locato, giacché la restituzione completa e definitiva di un bene locato implica la riconsegna di tutte le chiavi al locatore.

E. 5

Il reclamante chiede preliminarmente di verificare se l'istante fosse stata validamente rappresentata all'udienza del 12 novembre 2014 da A_____, rilevando che quest'ultimo poteva rappresentare la _____ Sagl di cui era socio e gerente, ma non la CO 1. Ora, è vero che A_____ non ha diritto di firma per la CO 1. Se non che, conformemente all'art. 68 cpv. 3 CPC secondo cui “il rappresentante deve legittimarsi mediante procura”, al dibattimento del 12 novembre 2014 A_____ ha prodotto una procura rilasciata l'11 novembre 2014 da G_____ G_____, all'epoca amministratrice unica della CO 1, che lo ha legittimato a rappresentare la società istante all'udienza. Su questo punto il reclamo si rivela pertanto infondato.

E. 6

Per RE 1, la decisione del Pretore deve essere annullata, perché non è possibile ordinare la sua espulsione dall'appartamento, giacché lo ha già lasciato nel mese di febbraio 2014 tant'è che non ne possiede nemmeno le chiavi. Egli riconosce di non avere consegnato le chiavi direttamente alla locatrice, ma sostiene che ciò non le ha in realtà impedito di rientrare in possesso dell'ente locato. A suo parere, il fatto che il 3 febbraio 2014 la CO 1 gli abbia scritto di avere “bisogno urgentemente” dell'ente locato senza però farsi viva fino al 20 agosto, dimostra che essa è entrata regolarmente in possesso dell'appartamento. L'istanza di sfratto, giunta in concomitanza con la procedura fallimentare che ha coinvolto la _____ Sagl, sarebbe pertanto meramente pretestuosa. Il reclamante, soggiunge che il contratto di locazione è terminato il 31 gennaio 2014 e egli avrebbe beneficiato solo di qualche giorno supplementare per lo sgombero e non di una vera proroga, la quale avrebbe richiesto la forma scritta. Inoltre, se fosse stato veramente considerato dalla CO 1 un suo inquilino anche dopo la fine di gennaio 2014, egli non si spiega il motivo per cui essa ha atteso fino al 20 agosto 2014 per sollecitare il pagamento delle pigioni a suo dire scoperte.

a) L'art. 267 cpv. 1 CO stabilisce che alla fine della locazione il conduttore è tenuto a restituire la cosa locata nello stato risultante da un uso conforme al contratto. Se non lo fa, il locatore può chiedere lo sfratto, ovvero il suo allontanamento forzato. In altre parole, la procedura di sfratto (espulsione) mira ad ottenere dal conduttore la riconsegna dei locali che continua ad occupare nonostante la locazione sia giunta al termine (DTF 132 III 747 consid. 5). Vi è restituzione ai sensi dell'art. 267 cpv. 1 CO solo quando il conduttore ha restituito le chiavi dell'ente locato e portato via gli oggetti che non appartengono al locatore (sentenza del Tribunale federale 4A_388/2014 del 7 gennaio 2014, consid. 2.1 con riferimenti). Il conduttore, essendo debitore dell'obbligazione di restituzione dell'immobile locato, è

tenuto, in virtù dell'art. 8 CC, a provare i fatti che permettono di costatare che ha adempiuto tale obbligazione (sentenza del Tribunale federale 4A_220/208 del 7 agosto 2008, consid. 3). b) In concreto, per sue stesse ammissioni RE 1 non ha restituito le chiavi direttamente nelle mani del locatore, ma le ha lasciate su di un tavolo del ristorante _____. La circostanza, contestata dall'istante, non è però stata provata, le dichiarazioni scritte di due testimoni non essendo ammissibili in questa sede. Ne segue che, non avendo il convenuto dimostrato di aver compiutamente adempiuto alle sue incombenze, il Pretore poteva legittimamente ritenere che la riconsegna dell'ente locato non era stata completamente eseguita, tanto più che lo stesso reclamante ammette di avere lasciato "un paio di mobili" nell'appartamento. Nella misura in cui asserisce poi che l'istante ha comunque sia potuto riprendere il possesso dell'ente locato, il reclamante adduce una tesi, oltre che nuova, apodittica, senza alcun riscontro agli atti. In circostanze del genere la decisione impugnata non presta il fianco a critiche. Ciò posto, il reclamo, che non ha evidenziato nessun errore manifesto nelle risultanze istruttorie o nell'applicazione del diritto da parte del primo giudice, deve essere respinto.

E. 7

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone problema di indennità alla controparte, la quale ha rinunciato a formulare osservazioni al reclamo. Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese giudiziarie di complessivi fr. 500.- sono poste a carico del reclamante. 3. Notificazione a: -; -. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. 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.

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