

## **TI\_GERICHTE 16.2015.40 vom 21. September 2015**

TI Tribunale d'appello, 2015-09-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2015.40](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2015.40)

FR: TI\_GERICHTE 16.2015.40 du 21 septembre 2015

IT: TI\_GERICHTE 16.2015.40 del 21 settembre 2015

### **Regeste**

Contratto di locazione - espulsione del conduttore per mora - ricevibilità del reclamo - esigenze di motivazione del reclamo

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le decisioni emanate nella procedura sommaria a tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC) sono impugnabili, trattandosi di una causa di valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–, con reclamo entro 10 giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 2 CPC). In concreto, il primo giudice ha stabilito il valore litigioso in fr. 6000.–, 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 15 giugno 2015, di modo che il reclamo, introdotto il 22 giugno 2015 è tempestivo.

#### **E. 2**

Il Pretore ha accolto l'istanza, accertando l'esistenza di una valida disdetta 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). Il reclamante, dal canto suo, si limita a sostenere che il suo stato di mora è dovuto a una momentanea difficoltà finanziaria e che provvederà a pagare gli scoperti non appena ne avrà la possibilità. Egli chiede poi di fissare al 31 agosto 2015 la data di esecutività della decisione. Ora, con un reclamo la parte può censurare l'errata applicazione del diritto da parte del primo giudice (art. 320 lett. a CPC) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti da parte di quel giudice (art. 320 lett. b CPC). Premesso ciò, in concreto, il reclamante non formula una sola critica nei confronti della sentenza del Pretore, in particolare non pretende che questi avrebbe accertato in modo manifestamente errato i fatti o avrebbe applicato in modo errato il diritto. Di conseguenza questa Camera è nell'impossibilità di individuare e giudicare i presupposti per un eventuale annullamento della decisione impugnata.

#### **E. 3**

Sia come sia, le argomentazioni del reclamante non ostano al legittimo diritto conferito al locatore di disdire il contratto di locazione in caso di mora nel pagamento della pigione (art. 257 d CO), come è incontestato nella fattispecie, e di chiederne la successiva espulsione ove l'inquilino non abbandoni i locali. Quanto alla richiesta di fissare la data di esecutività della decisione di espulsione al 31 agosto 2015, il provvedimento del Pretore è immediatamente esecutivo, giacché il reclamo non preclude l'efficacia e l'esecutività di una decisione impugnata (art. 325 cpv. 1 CPC), ovvero non ha effetto sospensivo a meno che l'autorità superiore decida altrimenti (art. 325 cpv. 2 CPC). Premesso ciò la richiesta, non motivata, è ormai superata dagli eventi. Si aggiunga che un'espulsione deve essere eseguita con

rispetto, in particolare se motivi umanitari esigono una moratoria, la quale deve comunque essere breve e non deve equivalere a una proroga del contratto (sentenza del Tribunale federale 4A\_207/2014 del 19 maggio 2014, consid. 3.1 con riferimenti), per altro esclusa se la disdetta è stata data per mora del conduttore (art. 272 a cpv. 1 CO). Ne segue che l'espulsione dall'abitazione è pertanto da effettuarsi come ordinato dal Pretore nella decisione impugnata, senza ulteriori dilazioni, se non quelle eventualmente concesse dal locatore. Il reclamo, irricevibile, può in definitiva essere deciso in virtù dell'art. 48b lett. a n. 2 LOG.

#### **E. 4**

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone problema di indennità alla controparte, il quale non ha presentato osservazioni al reclamo. Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è irricevibile. 2. Le spese giudiziarie di fr. 150.– sono poste a carico del reclamante. 3. Notificazione a: –; –. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. 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.