

TI_GERICHTE 16.2015.79 vom 21. Januar 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-01-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2015.79

FR: TI_GERICHTE 16.2015.79 du 21 janvier 2016

IT: TI_GERICHTE 16.2015.79 del 21 gennaio 2016

Regeste

Contratto di locazione: espulsione del conduttore - procedura sommaria di tutela dei casi manifesti: presupposti

Erwägungen

E. 1

Le decisioni in materia di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), trattandosi di procedura sommaria, sono impugnabili, entro il termine di 10 giorni dalla notificazione, mediante appello se il valore litigioso raggiunge almeno fr. 10 000.– (art. 308 cpv. 2 CPC e art. 314 CPC) oppure mediante reclamo se il valore litigioso è inferiore a fr. 10 000.– (art. 319 lett. a CPC e art. 321 cpv. 2 CPC). In concreto, il Pretore non ha accertato il valore litigioso. L'istante, da parte sua, l'ha quantificato in “superiore a fr. 5000.– e in evoluzione”, mentre la convenuta, sebbene in prima sede non l'abbia contestato, nel reclamo pretende che esso ammonti a fr. 15 000.– corrispondente al deposito di garanzia, più “i danni subiti per la domanda di sfratto e le pigioni depositate presso l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____”. Ora, nella fattispecie, considerato che il contratto a tempo determinato concluso tra le parti il 22 maggio 2015 ha preso fine il 30 ottobre 2015 con lo spirare del tempo previsto (art. 266 cpv. 1 CO), il valore della procedura di espulsione può essere assimilato al valore ipotetico dell'utilizzo dell'ente locato fino al momento in cui l'espulsione può essere verosimilmente eseguita dalla forza pubblica (sentenza del Tribunale federale 4A_674/2014 del 19 febbraio 2015, consid. 3 con riferimenti; II CCA sentenza inc. 12.2015.101 del 2 luglio 2015). E siccome il valore di tale uso può presumersi, in concreto, corrispondere alla pigione di fr. 2500.– pattuita tra le parti, il valore litigioso non supera verosimilmente la soglia di fr. 10 000.–. Ne segue la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG). Quanto alla tempestività del rimedio, la decisione impugnata è stata consegnata alle parti il 9 novembre 2015, sicché il reclamo, introdotto il 12 novembre 2015, 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).

E. 3

La documentazione prodotta con il reclamo (e non davanti al primo giudice) è irricevibile, l'art. 326 cpv. 1 CPC vietando espressamente 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, a prescindere dalla sua valenza ai fini del giudizio, il contratto di locazione del 5 novembre 2005 allegato al reclamo, ma non presentato al primo giudice, è irricevibile.

E. 4

Il reclamo è stato presentato dal RA 1. Ci si può chiedere se tale sindacato rispetti i requisiti necessari per godere della rappresentanza processuale professionale, tanto più in materia di locazione (art. 68 lett. d CPC; 12 cpv. 1 lett. a LACPC). Dubbia, la questione può rimanere indecisa, il reclamo – come si vedrà in seguito – essendo destinato all'insuccesso.

E. 5

Il Pretore ha dapprima accertato che all'udienza del 22 maggio 2015 le parti avevano stipulato un contratto di locazione a tempo determinato con scadenza il 30 ottobre 2015. Premesso ciò, il primo giudice ha dichiarato irricevibile la richiesta di protrazione della locazione, la conduttrice avendo inoltrato la richiesta tardivamente e a una autorità incompetente. Egli, poi, dopo avere constatato che la locazione era cessata il 30 ottobre 2015, ha ordinato l'espulsione della conduttrice ingiungendole di mettere a disposizione degli istanti gli enti locati entro il 17 novembre 2015 alle ore 10:00.

E. 6

La reclamante fa valere che in base all ' accordo concluso all'udienza del 22 maggio 2015 solo ove essa non avesse pagato quanto pattuito al punto 3, l'espulsione sarebbe stata effettiva, tant'è che al punto 5 si prospettava la “ continuità del rapporto di locazione, prevedendo l'accesso agli operai per la realizzazione dei lavori imposti dal Comune di _____ ” e che “il contratto è da ritenere rinnovato visto il pagamento di cui al punto 3”. A suo dire, quindi, “l ' istanza di sfratto proposta al giudice quando il termine per la riconsegna del bene non è ancora decorso” è “prematura e di conseguenza irricevibile”. Ora, a prescindere dal fatto che tali obiezioni, non sollevate in prima istanza (cfr. verbale d'udienza del 9 novembre 2015), sono irricevibili in questa sede (art. 326 cpv. 1 CPC), d i per sé è indubbio che l'espulsione va decretata solo al momento in cui l ' obbligo di restituzione della cosa locata è esigibile da parte del locatore, quindi dopo la fine della locazione. Se non che, la reclamante si diparte da fallaci premesse. In effetti, al punto 1 del

noto accordo le parti hanno espressamente previsto “la continuazione del rapporto di locazione fino al 30 ottobre 2015, senza possibilità di protrazione”. Ne segue che la locazione è cessata il 30 ottobre 2015, senza che vi fosse alcuna necessità di dare la disdetta (art. 266 cpv. 1 CO). Su questo punto il reclamo è pertanto manifestamente infondato.

E. 7

Per la reclamante la procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti si applica solo in determinati casi. Tuttavia, ove l'inquilino, dopo la diffida, ha contestato la mora o la successiva disdetta “con argomenti che rendono incerto il diritto all'espulsione da parte del locatore oppure ha fatto richiesta di proroga della locazione nei termini previsti dalla legge”, il giudice deve respingere l'istanza di sfratto e rinviare le parti a una procedura di espulsione “che forzatamente dovrà percorrere la procedura locativa ordinaria, ovvero di principio il tentativo di conciliazione presso la competente Autorità”. a) Giusta l'art. 257 cpv. 1 CPC il giudice accorda tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e la situazione giuridica è chiara (lett. b). Quest'ultima condizione è soddisfatta se, sulla base di una dottrina e di una giurisprudenza invalse, la conseguenza giuridica è senz'altro evincibile dall'applicazione della legge e porta a un risultato univoco. Per contro la situazione giuridica non è di regola chiara se la parte convenuta oppone delle obiezioni o eccezioni motivate su cui il giudice non può statuire immediatamente o se l'applicazione di una norma richiede l'emanazione di una decisione di apprezzamento o in equità con una valutazione di tutte le circostanze del caso (DTF 138 III 123 consid. 2.1.2, con riferimenti). Per impedire l'accoglimento di una domanda fondata sull'art. 257 CPC non basta tuttavia che la parte convenuta semplicemente sostenga che ci si trova in presenza di una simile situazione o che la stessa potrebbe remotamente entrare in linea di conto (cfr. con riferimento ad un preteso abuso di diritto la sentenza 4A_329/2013 del 10 dicembre 2013 consid. 6.1). Non è nemmeno possibile vanificare la procedura in discussione invocando degli argomenti speciosi, eccependo segnatamente in modo artificioso del diritto straniero (sentenza 4A_415/2013 del 20 gennaio 2014 consid. 7). b) In concreto, per tacere del fatto che una volta di più l'interessata si diparte da premesse errate, la locazione essendo cessata il 30 ottobre 2015 senza che vi fosse alcuna necessità di dare la disdetta, la giurisprudenza più recente ha precisato che una richiesta di espulsione nella procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti secondo l'art. 257 CPC è in linea di principio ammissibile anche quando il conduttore ha contestato giudizialmente l'antecedente disdetta e questa procedura è pendente (DTF 141 III 262 consid. 3). Per di più, l'obiezione che parrebbe invocare la reclamante, ovvero di avere introdotto una richiesta di protrazione della locazione, non basta per rendere non chiara la situazione giuridica. Intanto la transazione giudiziaria, che ha gli stessi effetti di una sentenza, escludeva una protrazione (punto n. 1). Inoltre, la reclamante dimentica che, come ricordato dal primo giudice, la domanda è soggetta al termine dell'art. 273 cpv. 2 lett. b CO, ciò che nella fattispecie, essa non ha rispettato. In circostanze siffatte la decisione del primo giudice, secondo cui erano date le premesse per una tutela giurisdizionale in procedura sommaria non costituisce un'errata applicazione del diritto. Ne discende che il reclamo, infondato, deve essere respinto.

E. 8

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli opposenti, che hanno presentato osservazioni tramite un patrocinatore, hanno diritto a un'equa indennità per ripetibili. Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, il reclamo è

respinto. 2. Le spese giudiziarie di fr. 300.– sono poste a carico della reclamante, che rifonderà all'opponente un'indennità di fr. 250.–. 3. Notificazione a: –; – avv..

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Leventina. 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.