

TI_GERICHTE 16.2016.64 vom 19. Januar 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-01-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2016.64

FR: TI_GERICHTE 16.2016.64 du 19 janvier 2017

IT: TI_GERICHTE 16.2016.64 del 19 gennaio 2017

Regeste

Contratto di locazione - espulsione del conduttore in seguito a disdetta straordinaria per mora - contestazione dell'esistenza di una mora nel pagamento della pigione

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 Pretore aggiunto ha fissato il valore litigioso in fr. 4668.– (fr. 1556.– per tre mesi), donde la competenza di questa Camera. Quanto alla tempestività del rimedio, la decisione impugnata è pervenuta ai convenuti il 10 ottobre 2016 (cfr. tracciamento degli invii postali prodotto dalla Pretura), sicché il reclamo, introdotto il 14 ottobre successivo, 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. 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. Quanto all'apprezzamento delle prove, esso è arbitrario solo quando l'autorità inferiore ha manifestamente disatteso il senso e la rilevanza di un mezzo probatorio o ha 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 ha fatto delle deduzioni insostenibili (DTF 140 III 266 consid.

E. 2.3

con rinvii).

E. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore aggiunto ha innanzitutto rilevato che i convenuti non contestavano di aver ricevuto, tramite invii separati, le diffide di pagamento nel rispetto dell'art. 257 d cpv. 1 CO, così come le disdette del contratto di locazione sul formulario ufficiale in ossequio a quanto previsto dagli artt. 257 d cpv. 1 e 266 l CO, né, tantomeno, di essere in mora con il pagamento degli oneri locativi. Egli ha poi esaminato l'eccezione da loro sollevata secondo cui le diffide e le disdette sarebbero nulle. Al riguardo, ha constatato che le diffide di pagamento sono inviate dalla W _____, in rappresentanza della

locatrice, presentate dall'istante erano state sottoscritte da K_____ e da M_____, mentre quelle ricevute dai convenuti lo erano da S_____ e da E_____. In entrambi i casi, il primo dei due cofirmatari disponeva di un diritto di firma collettiva a due, mentre il secondo non aveva alcun diritto di firma. Egli ha appurato altresì che le disdette del rapporto di locazione recavano la firma M_____ e D_____, dipendenti della W_____ entrambe prive di diritto di firma per la società. Il Pretore aggiunto ha però ritenuto che tali vizi di forma fossero stati sanati dalla procura del 20 settembre 2016 prodotta dall'istante, in cui essa “autorizza W_____ e tutti i suoi dipendenti, _____, a rappresentarla nella procedura di espulsione nei confronti dei conduttori” e “ratifica inoltre tutti gli atti giuridici già compiuti e le dichiarazioni già fatte da parte della mandataria e dai suoi dipendenti (ivi inclusi coloro che non hanno diritto di firma iscritto a registro di commercio)”. Per di più, egli ha soggiunto, prima di ricevere l'istanza di espulsione i conduttori non avevano dubbi in merito alla validità della diffida di pagamento e della successiva disdetta. Essi si sono, infatti, accorti che “qualcosa non quadrava” soltanto alla fine di tali periodi, dunque dopo aver potuto beneficiare integralmente, senza peraltro rispettarli, dei termini prescritti dall'art. 257 d CO. I convenuti hanno poi palesato i loro dubbi soltanto all'udienza di contraddittorio del 29 settembre 2016. Alla luce di tali accertamenti, il primo giudice ha stabilito che la ratifica da parte della locatrice di tutti gli atti giuridici compiuti da W_____ e da tutti i suoi dipendenti, intervenuta il 20 settembre 2016, abbia validamente sanato, a posteriori, i vizi delle diffide di pagamento e delle disdette. Premesso ciò, accertate la validità sia della diffida di pagamento sia della disdetta per mora ai sensi dell' art. 257 d CO e la sussistenza dei presupposti per decidere l'espulsione dei convenuti dall'ente locato con la procedura sommaria di tutela dei casi manifesti giusta l' art. 257 CPC , il Pretore aggiunto ha accolto l'istanza.

E. 4

I reclamanti contestano anzitutto l'esistenza di una mora nel pagamento della pigione. Sollevata per la prima volta in questa sede la censura non è ammissibile, 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 non adottati in prima sede (Jeandin in: Code de procédure civile commenté, Basilea 2011, n. 2 ad art. 326). Per di più nulla dimostra che i conduttori hanno pagato fr. 1556.– entro il termine di 30 giorni impartito loro con la diffida di pagamento del 14 aprile 2016 (art. 257 d CO). La censura, priva di qualsiasi fondamento, non merita pertanto ulteriore disamina.

E. 5

I reclamanti si dolgono di avere subito dal 2008 l'“incompetenza e negligenza dei presunti gestori, senza autorizzazione e firme valide a RC” e che l'ultimo gestore, D_____, ha seguito il corso di abilitazione alla gestione immobiliare solo nel 2012. Essi rilevano poi di avere introdotto una serie di procedure nei confronti della controparte, in particolare per contestare errati conteggi delle spese di esercizio e per fare cessare dei comportamenti molesti causati da altri inquilini, vincendole. Ciò, secondo loro, ha provocato quale ritorsione la disdetta del contratto di locazione. Se non che, le critiche sull'operato di W_____ esulano dalla presente procedura, in discussione essendo l'espulsione dei convenuti per mora nel pagamento degli oneri locativi. Relativamente invece alla pretesa “disdetta rappresaglia” dovuta alle procedure giudiziarie, l'argomentazione, oltre che nuova e dunque inammissibile (sopra consid. 4), non giova ai fini del giudizio giacché a

prescindere dal fatto che i conduttori non hanno contestato tempestivamente la disdetta, la protezione contro le disdette prevista dall'art. 271 a cpv. 1 lett. d ed e CO non è applicabile se la questa è stata data – come nella fattispecie – per mora del conduttore (art. 271 a cpv. 3 lett. b CO; II CCA sentenza inc. 12.2013.112 del 16 dicembre 2013 consid. 8).

E. 6

I convenuti lamentano il fatto che l'istanza di espulsione non sia stata preceduta da un tentativo di conciliazione obbligatorio per legge. La censura è una volta di più nuova e come tale irricevibile (art. 326 cpv. 1 CPC). Per di più, i convenuti non contestano il fatto che l'istante abbia promosso un'istanza di tutela giurisdizionale nei casi manifesti sulla base dell'art. 257 CPC. Ciò premesso, contrariamente alla richiesta di espulsione di un conduttore promossa con la procedura semplificata (art. 243 segg. CPC), ove un tentativo di conciliazione previo va esperito, in quella promossa a tutela dei casi manifesti ciò non è richiesto (art. 198 lett. a CPC; sentenze del Tribunale federale 4A_585/2011 del 7 novembre 2011 consid. 3.1 e 4A_87/2012 del 10 aprile 2012 consid. 3.1.1; CCR, sentenza inc. 16.2013.31 del 4 settembre 2013 con riferimenti). Il Pretore aggiunto non è dunque incorso in un'errata applicazione del diritto.

E. 7

Le insinuazioni rivolte alla situazione finanziaria di M_____, dipendente di W_____, sono gratuite e non sono attinenti al giudizio impugnato sicché non meritano ulteriore approfondimento. Quanto al fatto che la controparte non ha rispettato i “termini e modalità previste dall ' ordinamento giudiziario a vario titolo” e ha prodotto “documentazione con firme non autorizzate a RC, (...) oltre che artefatta/manipolata”, la censura è del tutto generica. I reclamanti non si confrontano con la puntuale motivazione del primo giudice, secondo cui i vizi formali erano stati sanati, ciò che rende inammissibile la doglianza.

E. 8

I convenuti contestano poi, da quanto è dato di capire, di non avere chiesto al Pretore aggiunto il beneficio del gratuito patrocinio, asserendo di averlo fatto solo con una petizione da loro presentata il 26 settembre 2016 nei confronti della controparte “tendente ad acclarare la grave e iniqua maggiorazione delle quote di partecipazione alle spese e costi d'esercizio”. Ora, a prescindere dal fatto che dal verbale dell'udienza del 29 settembre 2016 risulta che i convenuti hanno formulato “istanza di ammissione al gratuito patrocinio sulla scorta dei relativi certificati inviati per posta in data odierna”, sapere se essi abbiano chiesto o no questo beneficio non è di alcun rilievo per l'esito del reclamo poiché nessun dispositivo della decisione impugnata concerne tale aspetto. Per di più, il Pretore aggiunto ha indicato espressamente che sulla richiesta di gratuito patrocinio da loro formulata avrebbe statuito separatamente (decisione pag. 10).

E. 9

I reclamanti chiedono, in via subordinata, la concessione di ulteriore tempo per lasciare l ' appartamento, in modo da potere trovare un nuovo alloggio . Se non che, per tacere del fatto che in materia di locazione il diritto federale nemmeno tiene conto di motivi umanitari, di modo che neanche il giudice può considerarli (sentenza del Tribunale federale 4A_252/2014 del 28 maggio 2014 consid. 4.2 con rinvio a 4C.74/2006 del 12 maggio 2006 consid. 3.2.1), con lo sfratto l'autorità giudicante dovrebbe accordare all'inquilino un termine strettamente indispensabile sul piano umanitario e pratico per trovarsi una nuova

sistemazione. Per tenere conto del principio di proporzionalità, l'autorità di esecuzione dello sfratto può concedere un termine di moratoria, di breve durata, a condizione però che vi siano delle ragioni elementari di umanità (malattia grave o decesso dell'inquilino o di un membro della famiglia, età avanzata o situazione economica modesta) o qualora sulla base di indizi seri e concreti si può presumere che l'inquilino rispetterà spontaneamente l'ordine impartitogli entro un termine ragionevole. Ad ogni modo il differimento deve comunque essere breve e non deve equivalere a una proroga del contratto di locazione (sentenza del Tribunale federale 4A_207/2014 del 14 maggio 2014 consid. 3.1; v. anche CCR sentenza inc. 16.2015.40 del 21 settembre 2015 consid. 3 con rinvii). Nella fattispecie, gli interessati hanno già di fatto beneficiato di una dilazione sufficiente per reperire una nuova sistemazione e organizzare il trasloco, di modo che la richiesta è inammissibile.

E. 10

Ne discende che il reclamo, infondato, dev'essere respinto. Le spese giudiziarie seguirebbero la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC), ma le circostanze del caso specifico inducono a rinunciare – eccezionalmente – a ogni prelievo, i reclamanti essendo sprovvisti di cognizioni giuridiche e avendo agito senza l'ausilio di un patrocinatore (art. 107 cpv. 1 lett. f CPC), mentre non si pone problema di indennità all'istante, alla quale il reclamo non è stato notificato per osservazioni. Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, il reclamo è respinto. 2. Non si prelevano spese processuali. 3. Notificazione a: –ed; – avv.. 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.