

TI_GERICHTE 16.2016.8 vom 19. Februar 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-02-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2016.8

FR: TI_GERICHTE 16.2016.8 du 19 février 2016

IT: TI_GERICHTE 16.2016.8 del 19 febbraio 2016

Regeste

Contratto di locazione - restituzione anticipata del bene locato - liberazione del deposito di garanzia a favore del locatore a copertura di pigioni non pagate

Erwägungen

E. 19

novembre 2012, consid. 1 e 16.2012.11 del 24 febbraio 2012, consid. 1); che, in concreto, l'errata indicazione dei rimedi giuridici menzionati nella decisione impugnata (10 giorni), già segnalata alla medesima autorità (CCR, sentenza inc. 16.2014.19 del 7 luglio 2014), non ha tuttavia comportato alcun pregiudizio al reclamante, il cui memoriale, introdotto il 21 gennaio 2016, è tempestivo; che 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); che per l'art. 212 cpv. 1 CPC se l'attore ne fa richiesta, l'autorità di conciliazione può giudicare essa stessa le controversie patrimoniali con un valore litigioso fino a fr. 2000.-; che il reclamante rimprovera all'Ufficio di conciliazione di avere riportato nel verbale di udienza del 12 gennaio 2016 solo il fatto che egli ha lasciato “inaspettatamente la sala udienza, rifiutandosi di firmare il verbale”, tralasciando di indicare i motivi del suo comportamento; che a suo dire, all'udienza di conciliazione egli ha spiegato alla controparte e all'autorità di conciliazione di non sentirsela di rimanere, perché il diritto di verbalizzare le proprie asserzioni non gli era stato assicurato e perché uno dei membri dell'autorità di conciliazione, l'avvocato _____, senza essere contrastato dalla presidente, ha avuto “un'attitudine impositiva” nei suoi confronti, avendogli in particolare detto che non era possibile verbalizzare la sua contestazione in merito alla data di cessazione del rapporto di locazione; che, per tacere del fatto che il reclamante non trae alcuna conclusione dall'asserita manchevolezza, nella procedura di conciliazione le dichiarazioni delle parti non possono essere verbalizzate, né utilizzate nella susseguente procedura decisionale, il tutto per garantire la confidenzialità della procedura di conciliazione e favorire un'intesa tra le parti (art. 205 cpv. 1 CPC); che, sotto questo profilo, nulla può essere rimproverato all'autorità di conciliazione; che, per contro, nella successiva procedura decisionale dell'art. 212 CPC, alla quale si applicano le disposizioni relative alla procedura semplificata, va tenuto un verbale che deve contenere di principio gli elementi essenziali del processo che non figurino già in atti scritti e segnatamente le conclusioni, le istanze e dichiarazioni delle parti, così come le indicazioni concernenti i fatti perlomeno nel loro contenuto essenziale (art. 235 cpv. 1 lett. d CPC: CCR, sentenza inc. 16.2014.7 del 22 aprile 2015, consid., 5a con riferimenti); che nelle siffatte circostanze, ove il convenuto non avesse abbandonato l'udienza prima della chiusura del tentativo di conciliazione e fosse stato presente alla successiva procedura decisionale dell'art. 212 CPC, egli avrebbe potuto chiedere e ottenere la verbalizzazione delle sue contestazioni; che il reclamante rimprovera all'Ufficio di

conciliazione di non avere considerato gli sforzi da lui profusi per trovare un subentrante al contratto di locazione, i candidati da lui proposti o sono stati rifiutati dai locatori o hanno desistito a subentrare al contratto di locazione a causa delle precarie condizioni in cui si trovano sia l'appartamento sia lo stabile; che quand'anche tali argomentazioni fossero ricevibili, in sede di reclamo vige il divieto di addurre nuovi fatti, ovvero non sottoposti all'autorità inferiore (art. 326 cpv. 1 CPC), esse non sussidierebbero alla posizione del reclamante; che per l'art. 264 cpv. 1 CO il conduttore che intende dipartirsi dal contratto prima della sua scadenza, è liberato dai suoi obblighi verso il locatore solo se gli propone un nuovo conduttore solvibile che non possa essere ragionevolmente rifiutato dal locatore e che sia disposto a riprendere il contratto alle stesse condizioni; che la verifica dell'accettabilità o meno del subentrante dev'essere effettuata secondo criteri oggettivi e in considerazione delle peculiarità del caso concreto (DTF 119 II 38, consid. 3c, Higi in: Zürcher Kommentar, n. 32 ad art. 264 CO), ritenuto che di regola il subentrante è ragionevolmente accettabile se non ci sono validi motivi per rifiutarne la candidatura (Higi, op. cit., n. 58 ad art. 264 CO) e fermo restando che il locatore non può comunque esigere dal subentrante più di quello che era richiesto al conduttore uscente (Higi, op. cit., n. 33 ad art. 264 CO; CCC, sentenza inc. 16.2002.34 del 9 ottobre 2002, consid. 8); che, ad ogni modo, incombe all'inquilino dimostrare l'adempimento delle condizioni di cui all'art. 264 CO, ovvero l'accettabilità e la solvibilità del subentrante Bise/Planas, in: Bohnet/Montini [curatori], *Le bail à loyer*, Basilea 2010, n. 38 ad art. 264 CO); che l'applicazione dell'art. 264 CO, oltre ad una chiara manifestazione del conduttore di volere restituire i locali anticipatamente, richiede che il conduttore proceda effettivamente alla restituzione completa e definitiva della cosa locata, ciò che implica in principio la restituzione di tutte le chiavi al locatore (sentenza del Tribunale federale 4C.446/2006 del 26 marzo 2007, consid. 4.1); che nella fattispecie, a prescindere del fatto che la restituzione di tutte le chiavi ai locatori non è avvenuta anticipatamente, ma dopo la fine del contratto di locazione, il conduttore avendo spedito le due chiavi mancanti ai locatori solo dopo il 29 settembre 2014, agli atti di questa procedura non vi è alcuna prova atta a dimostrare che il locatore ha proposto ai locatori perlomeno una persona solvibile disposta a riprendere da subito il suo contratto di locazione alle medesime condizioni contrattuali; che in mancanza di una prova sul rifiuto immotivato del locatore di accettare un subentrante proposto dal convenuto, questi restava tenuto al pagamento della pigione fino al momento in cui per contratto o per legge la locazione si estingue o può essere sciolta (art. 264 cpv. 2 CO); che, infine, non consta – quanto meno in questa procedura – una pretesa dell'inquilino in riduzione della pigione per il “precario stato” dell'appartamento né una dichiarazione chiara e univoca di compensazione con le pigioni arretrate; che il mancato pagamento della pigione permette al locatore di chiedere alla fine della locazione la liberazione della garanzia in suo favore (Lachat, *Le bail à loyer*, Losanna 2008, pag. 361 n. 2.3.2); che, di conseguenza, accertato come il convenuto non ha provato di essere liberato dall'obbligo di pagare la pigione, nello svincolare la garanzia in favore dei locatori a parziale copertura delle pigioni scoperte l'autorità di conciliazione non ha erroneamente applicato il diritto; che nelle circostanze descritte il reclamo, nei limiti della sua ricevibilità, deve essere respinto e può essere deciso nella composizione a giudice unico prevista dall'art. 48 lett. a n. 2 LOG; che le spese giudiziarie seguirebbero la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC), ma le circostanze del caso specifico inducono a rinunciare – eccezionalmente – a qualsiasi prelievo, il reclamante essendo sprovvisto di cognizioni giuridiche e avendo agito senza l'ausilio di un patrocinatore (art. 107 cpv. 1 lett. f CPC); che non si pone problema di indennità agli istanti,

a cui 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: –; – avv.. Comunicazione all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Massagno. 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 subsidiario 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.