

TI_GERICHTE 16.2018.52 vom 10. Oktober 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-10-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2018.52

FR: TI_GERICHTE 16.2018.52 du 10 octobre 2018

IT: TI_GERICHTE 16.2018.52 del 10 ottobre 2018

Regeste

Locazione - disdetta per mora - espulsione

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate nella procedura sommaria a tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art.

E. 2

Il Pretore aggiunto, richiamata l'assenza del convenuto all'udienza di discussione, ha accertato che “la domanda si fonda sul rapporto di locazione a suo tempo venuto in essere tra le parti, correttamente rescisso per mora del conduttore (v. doc. da A a E)”. Il reclamante, ricordato che la sua contestazione della disdetta è tuttora pendente davanti al medesimo Pretore, sostiene che lo sfratto non può essere ordinato “ prima di una decisione definitiva sulla disdetta notificata dalla proprietaria ” .

E. 3

Per l'art. 267 cpv. 1 CO alla fine della locazione il conduttore deve restituire i locali presi in locazione. Se non adempie volontariamente, il locatore può introdurre un'azione di espulsione. Tale azione presuppone che il contratto di locazione abbia validamente preso fine ragione per cui il giudice dell'espulsione esamina, a titolo pregiudiziale, la validità della disdetta, che non deve essere inefficace, nulla o annullabile (sentenza del Tribunale federale 4A_295/2017 del 25 aprile 2018 consid. 3.3.1). Se tale questione ha già fatto oggetto di un'azione in contestazione della disdetta, con decisione definitiva ed esecutiva, il giudice dell'espulsione è vincolato dalla stessa (Trezzini , Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, Vol. 2, 2^a edizione, n. 47 e 48 ad art. 257). L'azione in espulsione dell'art. 267 CO, può formare altresì oggetto di una procedura per casi manifesti in applicazione dell'art. 257 CPC. Il giudice accorda così tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (art. 257 cpv. 1 lett. a) e se la situazione giuridica è chiara (art. 257 cpv. 1 lett. b). Per costante giurisprudenza, 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 263 consid. 3; sentenza del Tribunale federale 4A_295/2017 del 25 aprile 2018 consid. 3.3.1; II CCA sentenza inc. 12.2015.209 dell'8 agosto 2016 pag. 8) . Nell'ambito dell'esame delle condizioni di espulsione, il giudice del caso manifesto esaminerà pregiudizialmente se la disdetta è valida o meno, così da evitare – nei casi manifesti – il rallentamento dell'espulsione dovuta all'attesa della procedura di protezione della disdetta. In caso di risposta negativa dichiara l'istanza inammissibile e l'istante dovrà riproporre la richiesta in

procedura semplificata (art. 243 cpv. 2 lett. c CPC; Trezzini , op. cit., n. 49 e 50 ad art. 257).

E. 4

In concreto, non è chiaro se il Pretore aggiunto abbia tenuto conto del fatto che il convenuto aveva contestato le disdette, quantunque l'azione fosse pendente davanti a lui. D'altro canto è vero che questi non si è presentato all'udienza di discussione del 5 settembre 2018 anche se nelle sue osservazioni scritte del 3 agosto 2018 egli aveva accennato alla questione. Sia come sia, il primo giudice ha accertato che il contratto di locazione era stato validamente rescisso per mora del conduttore, ciò che, a ben vedere, il reclamante in questa sede nemmeno contesta. Certo, nella parallela azione egli contesta le disdette poiché “non considerano la situazione del sottoscritto e le relative difficoltà economiche che hanno impedito il regolare versamento delle pigioni”, dichiarandosi disposto a “rientrare nei tempi più brevi con tutti gli arretrati”. Tali argomentazioni son lungi dal ritenere contrarie alle regole della buona fede le disdette del contratto. L'art. 271 cpv. 1 CO, in effetti, si applica eccezionalmente – come ultima ratio – quando la disdetta è data per mora del conduttore secondo l'art. 257 d CO (DTF 120 II 32 consid. 4a). Al riguardo occorrono delle circostanze particolari, non date nel caso in esame (per una casistica: DTF 140 III 594 consid. 1). E in concreto, l'interessato non nega di essere in arretrato con il pagamento delle pigioni per almeno fr. 7900.–, non contesta che la locatrice gli abbia inviato una diffida di pagamento con comminatoria della disdetta in caso di ulteriore mancato adempimento entro il termine di almeno 30 giorni così assegnato (art. 257 d cpv. 1 CO) né di avere ricevuto, una volta accertato il mancato pagamento nel termine, la disdetta con un preavviso di 30 giorni per la fine di un mese (art. 257 d cpv. 2 CO). Dal profilo oggettivo la disdetta è quindi valida, mentre nulla induce a ritenere che nel chiedere l'espulsione del conduttore in mora la locatrice sia trascesa in un comportamento abusivo. Ne segue che il reclamo, infondato, deve essere respinto senza che occorra esaminare se si giustifichi una protrazione del contratto, tale possibilità essendo esclusa in caso di disdetta per mora (art. 272 a cpv. 1 lett. a CO).

E. 5

L'emanazione dell'attuale decisione rende senza oggetto la richiesta di effetto sospensivo contenuta nel reclamo.

E. 6

Le spese processuali seguirebbero la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC), ma le circostanze del caso specifico inducono a rinunciare – eccezionalmente – a ogni prelievo, il reclamante essendo sprovvisto di cognizioni giuridiche e avendo agito senza l'ausilio di un patrocinatore (art. 107 cpv. 1 lett. f CPC). Ciò rende senza oggetto la domanda di gratuito patrocinio. Non si pone problema di indennità alla controparte, 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: – ; – . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. 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.