

TI_GERICHTE 16.2019.14 vom 14. November 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-11-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2019.14_d20191114

FR: TI_GERICHTE 16.2019.14 du 14 novembre 2019

IT: TI_GERICHTE 16.2019.14 del 14 novembre 2019

Regeste

Tutela giurisdizionale nei casi manifesti: espulsione del conduttore - diritto di abitazione

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 con 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 aggiunto ha stabilito tale valore in “inferiore a fr. 10 000.–”, cifra che le parti non contestano e che non appare inverosimile. Ne segue la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore dell'istante il 7 febbraio 2019 (cfr. tracciamento degli invii postali n. 98. _____ prodotto dalla Pretura). Cominciato a decorrere l'indomani, il termine di ricorso sarebbe scaduto domenica 17 febbraio 2019, salvo prorogarsi al lunedì successivo (art. 142 cpv. 3 CPC). Introdotto il 18 febbraio 2019, ultimo giorno utile, il reclamo in esame è 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 della giurisdizione inferiore. 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 142 III 367 consid.

E. 2.4

con rinvii). 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 142 II 380 consid.

4.3 con rinvii).

E. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore aggiunto ha osservato innanzitutto che la contestazione della disdetta per mora sollevata dalla convenuta solo durante la procedura di espulsione non costituisce un pregiudizio per la medesima giacché “chi ritiene una disdetta inefficace ha la possibilità di contestarla nel termine di 30 giorni giusta l'art. 273 cpv. 1 CO oppure può attendere che il locatore intraprenda la procedura di espulsione per sollevare tale obiezione”. A suo avviso, senza dover esaminare l'esistenza di un diritto di abitazione in suo favore come preteso dalla convenuta per legittimare la sua occupazione dell'immobile, i fatti adottati dall'istante, segnatamente l'esistenza di un contratto di locazione con pigione concordata in fr. 1532.– e la mora della convenuta, non consentono di accordare la tutela giurisdizionale poiché di essi agli atti non vi è una prova certa, non essendoci né un contratto di locazione sottoscritto tra le parti né la prova di un loro accordo sull'ammontare della pigione. Intanto, secondo il Pretore aggiunto, la decisione del 6 luglio 2015, con cui l'azione di natura reale volta alla restituzione dell'immobile è stata respinta, non corroborava la tesi dell'istante. Inoltre, sempre a suo avviso, proprio l'esistenza di una causa promossa dall'istante volta ad accertare e condannare la convenuta al pagamento di fr. 71 498.– per il periodo da maggio 2011 ad agosto 2014 e di fr. 1833.30 per ogni ulteriore mese di “occupazione” dell'immobile (inc. OR.2014.40), non rendeva verosimile la liquidità dell'affermazione dell'istante circa l'obbligo della convenuta di corrisponderle fr. 1532.– mensili. Donde in definitiva l'irricevibilità dell'istanza.

E. 4

luglio 2018 (inc. SE.2014.88 e inc. SE.2017.88), che la conduttrice, la quale non ha mai contestato di non avere versato alcunché, era in mora e che la disdetta, nemmeno contestata davanti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, era valida. Per contro, essa obietta, le contestazioni della convenuta concernenti l'esistenza di un diritto di abitazione e l'assenza di un contratto di locazione non erano concludenti poiché erano state respinte con le citate sentenze mentre nessun diritto reale figurava iscritto nel registro fondiario. Quanto all'azione da lei introdotta volta al pagamento delle pigioni arretrate (inc. OR.2014.40), la reclamante ritiene che l'esito di tale procedura non è determinata ai fini del giudizio sull'espulsione poiché la convenuta, nonostante le diffide di pagamento, non solo non le ha versato l'importo richiestole ma non le ha pagato alcunché e nemmeno ha contestato la disdetta. Essa si duole poi del fatto che per il Pretore aggiunto la convenuta potesse contestare la validità della disdetta nella presente procedura di espulsione, ritenendo quindi che la disdetta fosse nulla o inefficace, ma senza dare alcuna spiegazione in merito. La reclamante epiloga facendo valere l'esistenza di un grave pregiudizio finanziario dovendo essa pagare gli interessi ipotecari, oneri assicurativi e fiscali senza percepire alcun corrispettivo.

E. 5

Nella fattispecie, l'istante ha chiesto l'espulsione della convenuta dall'ente locato per mora nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti. a) La procedura sommaria dell'art. 257 CPC costituisce un'alternativa alla procedura ordinaria o semplificata normalmente disponibile. Il suo scopo è di offrire all'istante, nei casi manifesti, una via giudiziaria particolarmente semplice e rapida (sentenza del Tribunale federale 4A_420/2012 del 7 novembre 2012 consid. 4 in: SJ 2013 I 129). Il giudice accorda 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). Ove non siano date le condizioni per ottenere tutela giurisdizionale in procedura sommaria, il giudice non entra nel merito dell'istanza (art. 257 cpv. 3 CPC). I fatti sono incontestati se essi non sono stati contestati dal convenuto e sono immediatamente comprovabili se essi possono essere accertati senza indugio e senza troppe spese. L'istante deve recare la prova piena dei fatti sui quali fonda la pretesa, di regola mediante documenti (art. 254 cpv. 1 CPC). Se il convenuto fa valere obiezioni o eccezioni motivate e concludenti che non possono essere risolte subito e che possono far vacillare il convincimento del giudice, la procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti va dichiarata inammissibile (DTF 141 III 25 consid. 3.2, 138 III 621 consid. 5.1.1; RtiD II-2013 pag. 894 n. 43c). b) Una situazione giuridica è “chiara” nell'accezione dell'art. 257 cpv. 1 lett. b CPC inoltre se, sulla base di dottrina e giurisprudenza invalse, la conseguenza giuridica sia senz'altro ravvisabile dall'applicazione della legge e conduca a un risultato univoco. Per contro, la situazione giuridica non suole essere chiara se il convenuto solleva 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 d'apprezzamento o di equità che tenga conto di tutte le circostanze del caso (DTF 141 III 25 consid. 3.2, 138 III 126 consid. 2.1.2; sentenza 4A_132/2015 dell'8 gennaio 2016 consid. 5 in: SJ 2016 I 229). Il convenuto in ogni modo non può limitarsi a muovere obiezioni o eccezioni che potrebbero contraddire la liquidità della fattispecie o della situazione giuridica; deve addurre mezzi di difesa motivati e concludenti (sentenza del Tribunale federale 5A_19/2015 del 27 luglio 2016 consid. 2.1).

E. 6

Dandosi una richiesta di espulsione da un ente locato in seguito a disdetta straordinaria per mora, l'istante deve provare l'esistenza di un contratto di locazione, il mancato pagamento delle pigioni, l'invio della diffida di pagamento con la comminatoria della disdetta straordinaria, la notifica della disdetta straordinaria mediante il formulario ufficiale e la mancata riconsegna dei locali alla scadenza del contratto. a) Nella fattispecie, l'esistenza di un contratto di locazione tra le parti non può seriamente essere revocato in dubbio ove appena si pensi che lo stesso Pretore aggiunto ha respinto un'azione reale promossa dall'istante sulla base dell'art. 641 cpv. 2 CC proprio perché “il rapporto venuto in essere tra le parti, sia prima, che – a maggior ragione – dopo la morte di _____ R_____, si configura – di fatto – alla stregua di un contratto di locazione a tempo indeterminato” (decisione del 6 luglio 2015, pag. 4). E ancor più esplicitamente, nella decisione del 4 luglio 2018, egli ha rilevato che “se è vero che in origine le attrici hanno occupato l'immobile in virtù di un diritto d'uso, è altrettanto vero che lo stesso è stato pattuito a titolo oneroso già perché con la sentenza di divorzio è stato concesso il diritto a _____ R_____ di compensare gli alimenti dovuti a moglie e figlia (specificando fino a concorrenza di quali cifre), nell'ipotesi in cui avesse assunto direttamente gli oneri ipotecari e assicurativi gravanti l'abitazione coniugale di _____”. Quanto precede consente di assimilare il rapporto in essere tra le parti ad un contratto di locazione” (pag. 4). Tale fatto, quantunque avversato dalla convenuta ma su cui si ritornerà in appresso, deve ritenersi accertato senza indugio. La convenuta obietta che in realtà non sussiste alcun contratto di locazione ma essa è al beneficio di un diritto di abitazione in applicazione dell'art. 121 cpv. 3 CC. La questione è stata invero già trattata dal primo giudice nella decisione del 6 luglio 2015. Al riguardo, egli ha accertato per finire che il giudice del divorzio non aveva preso alcuna decisione sul destino dell'abitazione coniugale

anche perché difettava una richiesta della moglie di vedersi riconoscere un diritto di abitazione. Ora, che dopo la separazione di fatto CO 1 abbia occupato la casa in virtù del diritto matrimoniale, non per contratto, è indubbio. Resta il fatto che nella procedura di divorzio essa non ha postulato alcun diritto di abitazione, il quale non è stato oggetto di un giudizio costitutivo (Scyboz in: Commentaire Romand, Code civil I, Basilea 2010, n. 21 ad art. 121 con rinvio). Terminata la procedura di divorzio l'interessata non disponeva più di un valido titolo per occupare l'immobile, salvo poi vedersi riconoscere dal Pretore aggiunto l'esistenza di un contratto di locazione. Rimettere continuamente in discussione tale circostanza appare ai limiti della pretestuosità. b) Non si disconosce che, per essere perfezionato, un contratto di locazione deve riportare l'ammontare della pigione. Trattandosi di elemento essenziale dello stesso non basta che le parti siano d'accordo sul principio della cessione a titolo oneroso dell'uso di una cosa perché sorga un contratto di locazione (DTF 119 II 347 consid. 5; Weber in: Basler Kommentar, OR I, 6^a edizione, n. 6 ad art. 253; Bohnet/Dietschy-Martenet in: Bohnet/Carron/Montini [curatori], Droit du bail à loyer et à ferme - Commentaire pratique, 2^a edizione, n. 65 ad art. 253 CO; Lachat in: Commentaire Romand, CO I, 2^a edizione, n. 13 ad art. 253). Nella fattispecie, lo stesso Pretore aggiunto, per ammettere l'esistenza di un contratto di locazione, ha precisato che l'amministratore della successione, avv. _____ L_____, aveva “ tollerato (recte: concesso) alle convenute [CO 1 e A _____] di continuare a occupare l'immobile indicando nell'inventario assicurativo del 2 agosto 2011 un credito per affitto dal maggio del 2011 ” (decisione del 6 luglio 2015, pag. 5). E per lo stesso Pretore aggiunto il valore locativo ammontava per finire a fr. 1532.– mensili. La pigione era pertanto determinata o quanto meno determinabile. Tanto basta per rendere accertabile senza indugio anche tale circostanza. c) Quanto al mancato pagamento delle pigioni, nemmeno la convenuta pretende di aver versato un corrispettivo all'istante. Certo, essa sostiene che la sua determinazione è oggetto della causa promossa dalla controparte il 20 ottobre 2014 (OR.2014.40) tuttora pendente e che secondo il perito giudiziario ing. _____ M_____, dal 18 giugno 2003 l'immobile è sprovvisto del permesso di abitabilità per cui non sarebbe possibile esigere alcuna pigione (memoriale di osservazioni de 28 gennaio 2019, pag. 4). Il che sarà anche vero, ma per tacere del fatto che il 30 luglio 2018 il Municipio di _____ ha rilasciato il permesso di abitabilità (doc. D), l'interessata non contesta che dopo di allora essa non ha versato alcun corrispettivo. Per il resto, oggetto dell'azione promossa da RE 1 il 20 ottobre 2014 appare volta all'incasso delle pigioni arretrate e fors'anche la riduzione della stessa mentre l'ammontare era già stato accertato con la decisione del 6 luglio 2015. d) La convenuta, poi, nemmeno confuta il fatto che il 6 settembre 2018 la proprietaria l'ha poi diffidata a versare la pigione di fr. 1532.– per il mese di agosto 2018 entro 30 giorni (doc. H), tant'è che l'ha contestata (doc. 2) e che, malgrado ciò, essa non vi ha dato seguito. Quanto all'importo di fr. 890.– stabilito dal primo giudice nella decisione del 4 luglio 2018 quale valore litigioso (inc. SE.2017.88), esso corrisponde agli attuali interessi ipotecari gravanti l'immobile, ma un'eventuale riduzione del canone di locazione va richiesta giudizialmente (art. 259 d CO). Relativamente alla disdetta, dagli atti risulta che il 19 ottobre 2018 l'istante l'ha trasmessa alla convenuta sia per raccomandata che per invio per Posta “ A Plus ” (doc. M e N). Poco importa che il 22 ottobre successivo la destinataria abbia respinto la prima (doc. 6). In caso di disdetta, anche per mora, la manifestazione di volontà scritta produce i suoi effetti dal momento in cui la stessa entra nella sfera d'influenza del destinatario o del suo rappresentante, e ciò indipendentemente dal fatto che questi ne prenda effettivamente conoscenza o meno (per l'invio raccomandata:

DTF 137 III 208, consid. 3.1.2; Wessner in: Bohnet/Carron/Montini [curatori], Droit du bail à loyer et à ferme – Commentaire pratique, op. cit., n. 33 ad art. 257 CO; per l'invio “ A Plus ”: sentenza del Tribunale federale 8C_754/2008 del 7 marzo 2019 condif. 7.2.2 e 7.2.3 in: SJ 2019 pag. 414). Ne segue che la mancata presa di conoscenza della disdetta va a suo discapito. Per quel che riguarda l'eventuale compensazione, per impedire una disdetta straordinaria, avrebbe dovuto essere invocata durante il termine di grazia (DTF 119 II 248 consid. 6b/bb-cc; Aubert in: Bohnet/Carron/Montini [curatori], Droit du bail à loyer, op. cit., n. 63 ad art. 259 g; CCR 16.2017.18 del 19 giugno 2017). In definitiva, non vi sono ragioni per ritenere nulle o inefficaci la diffida e la disdetta. e) CO 1 fa valere l'esistenza di regiudicata poiché il Pretore aggiunto ha già respinto un'analogo istanza presentata dalla proprietaria nei suoi confronti. In realtà, così argomentando l'interessata sorvola sul fatto che la precedente procedura era fondata su una disdetta ordinaria, la mora essendo stata sollevata nel memoriale conclusivo, mentre in quella attuale la disdetta è stata invocata per mora. Non si può pertanto dire che le due azioni fossero identiche e che per quella in esame difettesse un presupposto processuale. f) Per quel che è dell'abuso di diritto invocato dalla convenuta (art. 2 cpv. 2 CC), ci si può chiedere se non sia l'agire di quest'ultima a connotarne gli estremi. A ogni modo, l'interessata non spiega, né si intravede, perché nel chiedere l'espulsione di una persona che occupa un immobile senza versare alcun corrispettivo né intenzionata a farlo, l'istante abuserebbe dei suoi diritti. g) Infine, per quel che concerne una eventuale protrazione della locazione, la convenuta dimentica che tale facoltà non è data in caso di mora (art. 272 a cpv. 1 lett. a CO).

E. 7

Visto quanto precede le condizioni dell'art. 257 CPC per concedere una tutela giurisdizionale nei casi manifesti risultano essere adempiute. La conclusione del primo giudice si avvera pertanto errata e il reclamo va accolto. Soccorrendo le premesse dell'art. 327 cpv. 3 lett. b CPC, questa Camera può statuire essa medesima sulla lite. La decisione impugnata deve quindi essere riformata nel senso che va ordinata l'espulsione della convenuta dall'immobile appartenente all'istante.

E. 8

Le spese processuali di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). La reclamante, assistita da un patrocinatore, ha diritto a un'adeguata indennità per ripetibili. In mancanza di adeguata motivazione non si giustifica di maggiorare le ripetibili di prima sede come richiesto dalla reclamante.

E. 9

La richiesta di gratuito patrocinio formulata da CO 1 in questa sede merita accoglimento. La sua indigenza appare verosimile (art. 117 lett. a CPC; doc. 10), mentre la sua resistenza non appariva sprovvista di buon diritto, l'interessata essendo risultata vincente in prima sede. Per quanto riguarda l'indennità spettante al patrocinatore d'ufficio, in mancanza di una nota professionale (che incombeva all'avvocato produrre: sentenza del Tribunale federale 2C_421/2011 del 9 gennaio 2012 consid. 9.3), si procede per apprezzamento. In concreto, il legale ha redatto le osservazioni (5 pagine) in una procedura ampiamente nota. Anche presumendo un colloquio e uno scambio di corrispondenza con il cliente, un legale solerte e speditivo non avrebbe verosimilmente profuso nell'assolvimento di un simile mandato più di due ore di lavoro. Retribuite fr. 180.– l'una (art. 4 cpv. 1 del Regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili), cui

si aggiungono le spese (10%: art. 6 cpv. 1 del regolamento) e l'IVA, simili prestazioni giustificano di retribuire il patrocinatore d'ufficio con fr. 450.– arrotondati. Per questi motivi, decide: I. Il reclamo è accolto e la decisione impugnata è così riformata: 1. L'istanza è accolta nel senso che è fatto ordine a CO 1 di sgomberare la particella n. 1715 RFD di _____ e di consegnare l'immobile a RE 1 entro 10 giorni dal passaggio in giudicato della decisione. a) Il presente ordine è impartito con la comminatoria dell'azione penale per disobbedienza a decisione dell'autorità, prevista dall'art. 292 CP che recita che “chiunque non ottempera ad una decisione a lui intimata da un'autorità competente o da un funzionario competente sotto comminatoria della pena prevista nel presente articolo, è punito con la multa.” b) In caso di disubbidienza all'ordine di cui al punto 1, trascorsi 10 giorni dal passaggio in giudicato della presente decisione, RE 1 potrà avvalersi delle forze di polizia per porre in esecuzione la presente decisione. c) In caso di disubbidienza all'ordine di cui al punto 1, trascorsi 10 giorni dal passaggio in giudicato della presente decisione, RE 1 potrà avvalersi della forza pubblica per far depositare i mobili e gli oggetti di CO 1 in un luogo da lei indicato con spese a carico di quest'ultima. 2. Le spese processuali di fr. 200.–, da anticipare dall'istante, sono poste a carico della convenuta, che rifonderà alla controparte fr. 700.– per ripetibili. Per il resto la sentenza impugnata rimane invariata. II. Le spese processuali di fr. 200.–, da anticipare dalla reclamante, sono poste a carico di CO 1, e per essa a carico dello Stato. CO 1 rifonderà alla controparte fr. 800.– per ripetibili. III. CO 1 è ammessa al gratuito patrocinio da parte dell'avv. PA 2. Lo Stato del Cantone Ticino verserà per lei al patrocinatore d'ufficio un'indennità di fr. 450.–. IV. Notificazione a: – avv. ; – avv. ; – Stato del Cantone Ticino, Ufficio dell'incasso e delle pene alternative, Bellinzona (in estratto: consid. 9, più dispositivo n. II e III). Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona. 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.