

# **TI\_GERICHTE 16.2019.6 vom 21. März 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-03-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2019.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2019.6)

FR: TI\_GERICHTE 16.2019.6 du 21 mars 2019

IT: TI\_GERICHTE 16.2019.6 del 21 marzo 2019

## **Regeste**

Espulsione dall'ente locato - tutela giurisdizionale nei casi manifesti

## **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.–, a questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG) con reclamo entro 10 giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 2 CPC). La decisione impugnata è pervenuta ai convenuti il 21 gennaio 2019 (cfr. tracciamento degli invii n. 98. \_\_\_\_\_). Introdotto il 30 gennaio 2019 il reclamo in esame 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 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 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 dapprima respinto la richiesta di proroga del termine per presentare le osservazioni poiché i convenuti nulla hanno precisato “circa la natura dei documenti [che sarebbero stati impossibilitati a produrre] né hanno spiegato cosa intendessero dimostrare producendoli, rispettivamente perché, considerato plausibile

l'impedimento di RA 1, la convenuta sua convivente RE 2 non sarebbe stata in grado di produrre quei documenti per tempo". Per il primo giudice, visto l'atteggiamento inutilmente defatigatorio dei convenuti in mora con il pagamento delle pigioni già dal mese di luglio 2017, non si giustificava concedere un breve termine suppletorio per presentare le osservazioni. Premesso ciò, egli ha accertato la mora dei convenuti nel pagamento della pigione, l'esistenza di una valida disdetta straordinaria per mora del contratto di locazione (art. 257 d CO) e quindi l'adempimento dei presupposti per decretare l'espulsione dall'ente locato con la procedura sommaria di tutela dei casi manifesti.

#### **E. 4**

I reclamanti lamentano innanzitutto una violazione del diritto di essere sentiti rimproverando al Pretore aggiunto di non avere tenuto conto delle loro "esaustive considerazioni di cui alla nostra raccomandata del 15.11.2018" né di avere indetto un'udienza. Al riguardo essi adducono che "prima dello sfratto" avrebbero potuto sostanziare e delucidare le loro richieste di lavori di adeguamento dei locali "di primaria importanza abitativa" ed evidenziare le carenze strutturali riscontrate nell'ente locato. Per di più, soggiungono, i locatori non hanno mai messo a disposizione una cantina "costringendoli ad abitare con scatole, cartoni e imballaggi nel contesto abitativo". A loro dire, il primo giudice oltre a dover indire un'udienza, avrebbe dovuto ordinare un'ispezione oculare e commissionare una perizia. Essi rimproverano altresì agli istanti di non avere eseguito l'adeguamento dell'impianto elettrico "nonostante fosse stato allestito un preventivo del quale si chiede l'edizione dalla controparte", ciò che ha impedito l'uso di hardware di lavoro. Inoltre, essi epilogano, i locatori non hanno messo a loro disposizione un posteggio mentre l'orto era inutilizzabile. In definitiva i reclamanti chiedono che ai locatori sia ingiunto di sistemare l'impianto elettrico, di garantire loro un posto auto sotto casa e una cantina non condivisa con altri inquilini, impegnandosi, "dopo l'esecuzione dei lavori a versare entro il 7 marzo 2019 la pigione di febbraio 2019 mentre il 31 marzo saranno pagate due rate di fr. 1000.- dell'arretrato di fr. 10 000.-".

#### **E. 5**

Nella fattispecie gli istanti hanno chiesto l'espulsione dall'ente locato per mora dei conduttori 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 "immediatamente comprovabili" nel senso dell'art. 257 cpv. 1 lett. a CPC se 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 144 III 464 consid. 3.1 con rinvii; v. anche RtiD II-2013 pag. 894 n. 43c; CCR sentenza inc. 16.2015.79 del 21 gennaio 2016 consid. 7). b) Una situazione giuridica è "chiara" nell'accezione dell'art. 257

cpv. 1 lett. b CPC 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 una decisione d'apprezzamento o di equità che tenga conto di tutte le circostanze del caso (DTF 144 III 464 consid. 3.1 con rinvii). Comunque sia, il convenuto 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). c) Applicandosi, come si è visto, la procedura sommaria, per l'art. 256 cpv. 1 CPC il giudice può rinunciare a tenere udienza e decidere in base agli atti, sempre che la legge non disponga altrimenti. In concreto, in presenza di una causa matura per il giudizio e vista la contumacia dei convenuti, non si può dire che nel rinunciare a tenere un'udienza il primo giudice abbia abusato del suo potere di apprezzamento. Né, come si vedrà meglio in appresso, sussistevano notevoli dubbi circa un fatto non controverso, ciò che avrebbe dovuto indurre il Pretore aggiunto a raccogliere prove d'ufficio (art. 153 cpv. 2 CPC). In circostanze siffatte, non si riscontrano violazioni procedurali tali da rendere nullo il giudizio impugnato. Per il resto, i reclamanti alludono una volta di più ai problemi di salute di RA 1, ma non si confrontano con l'argomentazione del primo giudice secondo il quale la proroga del termine non si giustificava, poiché i convenuti non avevano spiegato perché RE 2 non avrebbe potuto procurarsi la documentazione che essi intendevano presentare. Al riguardo non occorre pertanto dilungarsi. d) Premesso ciò, i reclamanti non contestano di essere in mora con il pagamento della pigione, di avere ricevuto la diffida di pagamento con l'avvertenza che, scaduto infruttuosamente il termine per pagare gli arretrati, il rapporto di locazione sarebbe stato disdetto (art. 257 d cpv. 1 CO), né di avere ricevuto la disdetta del contratto sul modulo ufficiale (art. 257 d cpv. 2 CO). Così dandosi un caso chiaro, i presupposti per ottenere l'espulsione del conduttore dall'ente locato con la procedura sommaria di cui all'art. 257 CPC erano in concreto dati anche se questi hanno introdotto un'azione in contestazione della disdetta sulla base degli art. 271, 271 a e 273 CO (DTF 144 III 466 consid. 3.3.1 con rinvii; v. anche CCR sentenza inc. 16.2015.79 del 21 gennaio 2016 consid. 7b). e) Relativamente alle contestazioni dei reclamanti, per tacere del fatto che esse sono nuove e come tali sarebbero inammissibili (art. 326 CPC) e che la raccomandata cui essi rinviano non è agli atti, esse non sono ad ogni modo concludenti. Ammesso e non concesso che l'ente locato presenti dei difetti, ciò non consente all'inquilino di non versare la pigione. Il conduttore che ritiene di avere il diritto a una riduzione della pigione o a un risarcimento danni a causa dei difetti della cosa locata ha unicamente la possibilità di depositare la pigione ( art. 259 a cpv. 2 e 259 g CO; sentenza del Tribunale federale 4A\_537/2016 del 16 novembre 2016 consid. 4.2; v. anche RtiD 2009 II pag. 681). Ciò che non è stato il caso in concreto. Né i convenuti hanno preteso di vantare nei confronti dei locatori altri crediti da opporre in compensazione, una dichiarazione in tale senso sarebbe dovuta comunque sia intervenire prima della scadenza del termine di grazia (sentenza del Tribunale federale 4A\_140/2014 del

## **E. 6**

Nelle circostanze descritte il reclamo, che non ha evidenziato nessun manifesto errore nell'accertamento dei fatti o nell'applicazione del diritto da parte del primo giudice dev'essere respinto. Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone problema di indennità, il reclamo non essendo stato notificato per osservazioni.

Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 200.– sono poste in solido a carico dei reclamanti. 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 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.