

# **TI\_GERICHTE 16.2019.65 vom 26. November 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-11-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2019.65](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2019.65)

FR: TI\_GERICHTE 16.2019.65 du 26 novembre 2019

IT: TI\_GERICHTE 16.2019.65 del 26 novembre 2019

## **Regeste**

Contratto di locazione - espulsione del conduttore - ricevibilità del reclamo - esigenze di motivazione del reclamo

## **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, mediante 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 il valore litigioso in fr. 1225.– donde la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG). Quanto alla tempestività del rimedio, la decisione impugnata è pervenuta al convenuto il 31 ottobre 2019 (cfr. tracciamento degli invii postali n. 98. \_\_\_\_\_), di modo che il reclamo in esame, introdotto l'8 novembre 2019, è pertanto tempestivo. Quanto al complemento del 12 novembre 2019, a prescindere del fatto che in quell'atto il reclamante si limita a evocare quanto successo in un incontro con la controparte avvenuto quel giorno, non contiene alcuna critica aggiuntiva alla decisione impugnata. Sulla sua ricevibilità non occorre dilungarsi.

### **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 (DTF 140 III 266 consid. 2.3 con rinvii).

### **E. 3**

Il Pretore aggiunto, richiamate le condizioni per accordare una tutela giurisdizionale nei casi manifesti in procedura sommaria, ha accertato che la domanda di espulsione si fonda sul contratto di locazione tra le parti, sulla comminatoria per mora dell'11 giugno 2019 e sulle disdette, su formulario ufficiale, del 15 e 22 luglio 2019. Secondo i suoi accertamenti il convenuto non aveva pagato la pigione di fr. 245.– di giugno 2019 entro la scadenza pattuita (5 di ogni mese) né l'aveva pagata entro il termine di trenta giorni della messa in mora dell'11 giugno 2019. Il primo giudice, stabilito che la contestazione “precauzionale” della disdetta presentata il 20 agosto 2019 dal convenuto non precludeva il diritto dell'attore di chiederne l'espulsione, ha ritenuto i fatti incontestati o comunque ampiamente comprovati dalla documentazione agli atti e dallo scritto dell'Ufficio di conciliazione del 9

ottobre 2019 e l'esistenza di una chiara situazione giuridica, i presupposti degli art. 257 d , 266 g , 266 l e 266 n CO essendo adempiuti. In siffatte circostanze, il Pretore aggiunto ha accolto l'istanza rimproverando al convenuto di non avere verificato l'effettiva esecuzione dell'ordine impartito alla banca di versare la pigione.

#### **E. 4**

Il reclamante, che riconosce di non avere pagato la pigione del mese di giugno 2019 entro la scadenza contrattuale né entro il termine fissato nella diffida di pagamento, rimprovera al Pretore aggiunto di non avere tenuto conto del fatto che la controparte ha creato “una situazione caotica, volutamente con rinvii di sedute e doppioni di disdette” e che “sta facendo di tutto per poterlo buttare fuori”. Egli ribadisce che dopo l'accordo dell'8 aprile 2019 e preso atto della disdetta ordinaria del 23 maggio 2019, ha modificato, il 27 maggio successivo, l'ordine di pagamento permanente in favore della locatrice da lui impartito alla sua banca in precedenza, disponendo che il versamento mensile della pigione avvenisse in favore dell'Ufficio di conciliazione. Tuttavia, egli epiloga, “a causa di tutta la confusione creata dalla controparte non ha notato che la banca non eseguiva il suo ordine”. Se non che, così argomentando, il reclamante non formula alcuna critica al giudizio impugnato, non pretendendo segnatamente che il primo giudice avrebbe accertato in modo manifestamente errato i fatti o avrebbe applicato in modo errato il diritto. Per il resto, a prescindere dal fatto che nemmeno a distanza di quattro mesi l'Ufficio di conciliazione ha ricevuto un versamento da parte del convenuto e che agli atti non vi è alcun riscontro né di ordini di pagamento permanenti né di giustificazioni della banca, come già rilevato dal Pretore aggiunto, dopo la diffida dell'11 giugno 2019 incombeva al convenuto interessarsi dell'eventuale ritardo e verificare se l'ordine di pagamento fosse stato effettivamente eseguito. Le argomentazioni del reclamante non ostano quindi al legittimo diritto conferito al locatore di disdire il contratto di locazione in caso di mora nel pagamento della pigione (art. 257 d CO) e di chiederne la successiva espulsione ove l'inquilino non abbandoni i locali. Se ne conclude che, manifestamente inammissibile, il reclamo vede la sua sorte segnata e può essere deciso da questa Camera in composizione monocratica (art. 48 b cpv. 1 lett. a n. 2 LOG).

#### **E. 5**

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). Non si pone problema di ripetibili, il reclamo non essendo stato comunicato alla controparte, che non ha sopportato costi. La mancata riscossione di spese processuali rende la domanda di gratuito patrocinio senza oggetto (art. 118 lett. b CPC). Per questi motivi, decide:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.