

# **TI\_GERICHTE 16.2022.40 vom 3. März 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-03-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2022.40](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2022.40)

FR: TI\_GERICHTE 16.2022.40 du 3 mars 2023

IT: TI\_GERICHTE 16.2022.40 del 3 marzo 2023

## **Regeste**

Tutela giurisdizionale nei casi manifesti: contumacia - espulsione del conduttore in seguito dell'avverarsi della condizione risolutiva cui era sottoposto il contratto di locazione

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le decisioni in materia di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC) sono impugnabili con reclamo, trattandosi di procedura sommaria, entro 10 giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 2 CPC), sempre che il valore litigioso non raggiungesse almeno fr. 10 000.– secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata (art. 319 lett. a CPC). In concreto, il Pretore ha stabilito il valore litigioso in fr. 2400.– donde la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta alla patrocinatrice dell'istante il 27 settembre 2022 (cfr. traccia dell'invio n. 98. \_\_\_\_\_ agli atti). Presentato il 7 ottobre successivo (timbro postale sulla busta d'invio), ultimo giorno utile, il reclamo in esame è pertanto ricevibile.

### **E. 2**

Alle osservazioni al reclamo CO 1 allega tutta una serie di documenti (da 1 a 12) e postula il richiamo degli incarti SE.2021.3 e SO.2021.13 della Pretura del Distretto di Blenio e l'ispezione a registro fondiario. Dal canto suo, alla sua replica spontanea la reclamante produce la decisione del 12 ottobre 2022 emessa dalla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello (doc. D). Ora, nella procedura di reclamo, tranne eccezioni estranee al caso in esame (art. 326 cpv. 2 CPC), non è ammessa la produzione di nuovi mezzi di prova (art. 326 cpv. 1 CPC). In concreto, salvo i documenti che fanno parte del fascicolo processuale trasmesso a questa Camera, e le decisioni del 3 dicembre 2021 (doc. 5) e del 14 settembre 2022 (doc. 10) notorie per questa Camera, tutti gli altri documenti e richieste di prove non sono stati presentati, rispettivamente formulate, al primo giudice donde la loro inammissibilità in questa sede.

### **E. 3**

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. 2.4 con rinvii). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivederli 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 144 III 146 consid. 2 con rinvii).

#### **E. 4**

Nella decisione impugnata il Pretore, richiamate le condizioni per ottenere una tutela giurisdizionale ai sensi dell'art. 257 CPC e accertato che i fatti allegati dall'istante sono rimasti incontestati, ha ritenuto che le offese rivolte dal convenuto a E\_\_\_\_\_ possono dirsi comprovate, ragione per cui “ la prima delle due condizioni di ricevibilità dell'istanza è soddisfatta”. A suo avviso, tuttavia, rispetto a quanto allegato dall'istante il quadro giuridico del caso in esame necessita di maggiore disamina “ non risultando per forza di cose determinanti – per quanto possano apparire condivisibili – le considerazioni della Pretura bellinzonese ” espresse nella decisione del 27 aprile 2022 . Per il primo giudice, visto che nel sottoscrivere il noto accordo transattivo le parti avevano pattuito “ un contratto di locazione “suggerito già dalle espressioni “canone di locazione” e “rapporto di locazione”, l'espulsione del convenuto dall'appartamento necessita di una valida disdetta del contratto ai sensi dell'art. 266 l CO. Se non che, egli ha constatato, l'istante non ha intimato al convenuto una valida disdetta ragione per cui manca l'atto “che avrebbe potuto consentire di dare seguito alla richiesta di ordinarne l'espulsione”. Quanto all'argomentazione dell'istante, per il quale gli obblighi indicati alla clausola n. 2 del noto accordo sarebbero venuti meno automaticamente per la violazione della clausola n. 3 da parte del convenuto, il Pretore l'ha considerata priva di rilievo. A suo parere, infatti, a CO 1 dev'essere garantito il diritto di potere contestare la realizzazione dell'ipotesi prevista alla clausola n. 3.1, ciò che presuppone che egli riceva un atto impugnabile, ovvero una disdetta ai sensi dell'art. 266 l CO. In mancanza di una situazione giuridica univoca, per il Pretore non sussiste quindi il secondo presupposto richiesto per l'ottenimento della tutela giurisdizionale, donde la non entrata nel merito dell'istanza.

#### **E. 5**

Nel reclamo, RE 1 rimprovera al Pretore di avere erroneamente ritenuto che la situazione giuridica non sia chiara (come esige l'art. 257 cpv. 1 lett. b CPC) e non consenta una tutela giurisdizionale in procedura sommaria. Essa ritiene che quand'anche il noto accordo transattivo sia valido, ciò che essa contesta, alla luce dei comportamenti di CO 1 la condizione risolutiva prevista alla clausola n. 3.1 si è verificata almeno il 19 gennaio 2017, ovvero al momento della prima ingiuria all'origine della condanna penale. Di conseguenza, essa soggiunge, gli obblighi previsti alle clausole n. 1 e 2 sono diventati ipso iure inefficaci ragione per cui CO 1 non può prevalersi dell'accordo per restare nell'immobile. La reclamante rimprovera altresì al Pretore di avere ritenuto che “la ormai definitivamente decaduta convenzione sarebbe divenuta un contratto di locazione” giacché essa non ha mai voluto stipulare un tale contratto, tantomeno per una pigione di fr. 1.–. Per di più, essa assevera, nemmeno CO 1 si è mai considerato legato con lei da un tale contratto, tant'è che

non ha mai versato nulla, né la pigione di fr. 1100.– mensile prevista nel 2011 né la cifra simbolica di fr. 1.– al mese indicata nel noto “accordo transattivo”. A suo avviso, il convenuto si è già visto garantire il diritto di contestare la realizzazione della clausola n. 3.1 poiché ha “già ricevuto un atto impugnabile, o meglio la decisione del 27 aprile 2022 del Pretore aggiunto del Distretto di Bellinzona”, nella quale è stato sancito appunto il concretizzarsi di questa clausola e la conseguente decadenza del suo obbligo di messa a disposizione dell'immobile. Essa reputa infine che il primo giudice deve rispettare tale decisione e pronunciare l'espulsione di CO 1 dal suo immobile giacché la sua permanenza “è senza titolo, né base contrattuale e pertanto illegale”.

## **E. 6**

Il giudice accorda tutela giurisdizionale nei casi manifesti con la procedura sommaria a norma dell'art. 257 CPC se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e se la situazione giuridica è chiara (lett. b). 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; analogamente: CCR, sentenza inc. 16.2021.36 dell'11 ottobre 2021 consid. 3a). 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 144 III 464 consid. 3.1 con rinvii; analogamente: CCR, sentenza inc. 16.2021.36 dell'11 ottobre 2021 consid. 3a).

## **E. 7**

In concreto, CO 1, che si è rifiutato di ritirare l'istanza della RE 1 notificagli dal Pretore tramite la Polizia cantonale, non ha presentato osservazioni ed è così rimasto contumace. Ciò ha comportato, oltre al fatto che il Pretore ha giudicato in base agli atti, che i fatti adottati dall'istante sono rimasti incontestati ai sensi dell'art. 257 cpv. 1 lett. a CPC (DTF 144 III 465 consid. 3.2.1; v. anche Trezzini in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, vol. 2, 2<sup>a</sup> edizione, n. 27 ad art. 257). Provato è pertanto che l'istante è titolare della proprietà per piani n. 5 \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, che il noto accordo transattivo del 24 luglio/28 settembre 2015 oltre a prevedere la messa a disposizione di CO 1 di quell'appartamento dietro pagamento di un corrispettivo simbolico (n. 2), soggiace a una condizione risolutiva, ovvero l'obbligo per le parti di mantenere l'una nei confronti dell'altra (e dei rispettivi famigliari) un atteggiamento corretto e rispettoso, CO 1 astenendosi in particolare da ogni e qualsiasi iniziativa suscettibile di ledere la reputazione personale e/o professionale di E\_\_\_\_\_ (n. 3 e 3.1), e che con decreto d'accusa del 18 settembre 2019, passato in giudicato, CO 1 è stato dichiarato colpevole di ingiuria nei confronti di E\_\_\_\_\_, amministratore unico dell'RE 1.

## **E. 8**

Quanto alla qualifica giuridica dell'accordo 24 luglio/28 settembre 2015, contrariamente all'opinione della reclamante, essa deve ritenersi assodata ove appena si pensi che come già accertato dalla seconda Camera civile (sentenza inc. 12.2021.27 del 3 dicembre 2021 consid. 5) e dal Tribunale federale (sentenza 4A\_49/2022 del 14 settembre 2022 consid. 4.3.2.1), nella misura in cui CO 1 aveva la possibilità di usufruire di uno specifico appartamento dietro pagamento di un corrispettivo, quantunque simbolico, l'accordo contiene un contratto di locazione che rappresenta finanche "la parte preponderante" dell'intesa. Ora, l'accordo in questione soggiace a una condizione risolutiva (art. 154 CO), ovvero la sua inefficacia in caso di violazione dell'obbligo imposto al "locatario" di astenersi da "ogni e qualsiasi iniziativa suscettibile di ledere la reputazione personale e/o professionale" del "locatore" (clausola n. 3). Ciò posto, che un'ingiuria leda la personalità del destinatario non può seriamente essere revocato in dubbio. E con la condanna penale di CO 1, circostanza oggettivamente constatabile, l'evento incerto (la lesione della reputazione di E\_\_\_\_\_ ) si è concretizzato. Ne segue che, conformemente agli accordi tra le parti, la messa a disposizione dell'appartamento è venuta "immediatamente e definitivamente a cadere" (clausola 3.1; art. 154 cpv. 1 CO). Premesso ciò, un contratto la cui fine soggiace a una condizione risolutiva dipendente da un evento futuro e incerto, come in concreto, deve essere considerato a tempo determinato (DTF 121 III 264 consid. 5a; più di recente: sentenza 4A\_423/2013 del 13 novembre 2013 consid. 5.1; analogamente: II CCA sentenza inc. 12.96.00104 del 24 luglio 1996 consid. 1 e 2; Cahier de Bail 2003 pag. 90; Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich inc. MD170008-L del 29 agosto 2018 consid. 2.2 in: Zürcher Mietrechtspraxis 2018 n. 10; v. anche Müller, *Présentation systématique des contrats les plus importants en pratique*, Berna 2021 pag. 283 n. 1262; Bohnet/Dietschy-Martenet in: Bohnet/Carron/Montini [curatori], *Droit du bail à loyer et à ferme - Commentaire pratique*, 2<sup>a</sup> edizione, n. 16 ad art. 255 CO con riferimenti; Lachat/Bohnet in: *Commentaire Romand, Code des obligations I*, 3<sup>a</sup> edizione, n. 2 ad art. 255). Pertanto, esso, conformemente alle norme generali sulle obbligazioni condizionali, viene automaticamente meno con l'avverarsi della condizione, senza che sia necessaria una disdetta (art. 266 cpv. 1 CO). Ciò rende nel contempo inapplicabili i disposti degli art. 271 e 271 a CO sulla contestazione delle disdette (DTF 121 III 264 consid. 5a; più di recente: sentenza 4A\_423/2013 del 13 novembre 2013 consid. 5.1 con rinvii; v. anche Bohnet/Dietschy-Martenet, op. cit., n. 16 ad art. 255 CO). Non si disconosce che per una parte della dottrina contratti del genere devono essere considerati a tempo indeterminato (per una panoramica: Lachat, *Le bail à loyer*, edizione 2019, pag. 794 seg. n. 3.3.3 seg. con rinvio alle note n. 41 e 42). Resta il fatto che simile orientamento non risulta essere stato avallato finora da sentenze del Tribunale federale. Ne segue che, sotto questo profilo, nel caso in esame la situazione giuridica è "chiara" oltre che in base a una giurisprudenza consolidata anche secondo la dottrina maggioritaria.

## **E. 9**

Quanto alla posizione del convenuto, egli avrebbe potuto sollevare obiezioni ed eccezioni sostanziate e concludenti, al punto da non poter essere scartate immediatamente ed essere idonee a insinuare seri dubbi nel giudice. In realtà, come si è detto, egli è rimasto contumace davanti al Pretore ragione per cui tutte le allegazioni formulate con le osservazioni al reclamo sono nuove e dunque inammissibili (art. 326 cpv. 1 CPC). Sia come sia, che il fondo sia pignorato e che nel registro fondiario sia annotata una restrizione della facoltà di disporre non modifica la titolarità della proprietà del fondo ma comporta il divieto al debitore di disporre dell'oggetto pignorato (trasferimento, costituzione o modifica di

diritti reali limitati) senza l'autorizzazione dell'ufficiale dell'ufficio di esecuzione (art. 96 e 101 LEF). Il debitore mantiene così la capacità civile attiva e fino alla vendita rimane proprietario del bene (sentenza del Tribunale federale 5A\_360/2018 del 4 dicembre 2018 consid. 3.4.3.1). Tuttora iscritta come titolare della proprietà per piani n. 5 \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ come si evince anche dal sistema d'informazione fondiaria del Cantone Ticino (<www.sifti.ti.ch>), di pubblica notorietà (RtiD II-2011 pag. 760 n. 42c) sulla legittimazione attiva dell'RE 1 non occorre dilungarsi. In merito all'abuso di diritto, che deve essere manifesto, sono le circostanze concrete del caso di specie a determinare se si sia in presenza di tale abuso, traendo ispirazione dalle diverse categorie evidenziate dalla giurisprudenza e dalla dottrina. Il problema è che sulla base dei fatti accertati dal Pretore (sopra consid. 7) estremi del genere non si ravvisano, le nuove allegazioni di CO 1 sul contegno di E. \_\_\_\_\_ non potendo essere considerate. Ad ogni modo su quest'ultimo si può fors'anche discutere, il mancato adempimento dell'obbligo di pagamento previsto suscitando forti perplessità. Se non che, per tacere del fatto che nulla impediva a CO 1, debitamente patrocinato, di agire giudizialmente nei confronti del debitore, l'inadempimento della controparte non lo esonerava dall'impegno che si era assunto contrattualmente. Sapere poi se l'accordo è decaduto con effetti ex nunc o ex tunc esula dal presente giudizio. Quanto al diritto del convenuto di contestare la realizzazione della condizione risolutiva, l'interessato avrebbe potuto addurre tutte le sue obiezioni ed eccezioni nella presente procedura. Vista la sua contumacia, egli può solo essere rimesso alle sue responsabilità. Nelle circostanze descritte, sussistono dunque i presupposti dell'art. 257 cpv. 1 CPC per una tutela giurisdizionale nei casi manifesti.

#### **E. 10**

Se ne conclude che il reclamo merita accoglimento e siccome la causa è matura per il giudizio, questa Camera può statuire essa medesima sull'istanza della RE 1, modificando la decisione del Pretore (art. 327 cpv. 3 lett. b CPC). Ora, nella misura in cui chiede di accertare formalmente la decadenza del noto accordo in applicazione della condizione risolutiva, la reclamante non può essere seguita. Per ordinare l'espulsione, l'esame della validità della risoluzione del noto accordo va eseguita dal giudice a titolo pregiudiziale, senza che occorra riportarlo nel dispositivo della decisione. Per il resto, va ordinata l'espulsione del convenuto dall'immobile appartenente all'istante.

#### **E. 11**

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 quantificazione non si giustifica per contro di assegnare ripetibili di prima sede.

#### **E. 12**

Quanto alla richiesta di gratuito patrocinio formulata da CO 1 con le osservazioni al reclamo, essa può trovare accoglimento. Intanto l'indigenza di lui, al beneficio di prestazioni complementari e con esecuzioni in corso per oltre fr. 5 000 000.–, appare evidente (art. 117 lett. a CPC). La resistenza al reclamo poteva inoltre dirsi legittima (art. 117 lett. b CPC) ove appena si pensi che il primo giudice non era entrato nel merito dell'istanza. Per quanto riguarda l'indennità spettante al patrocinatore d'ufficio, l'interessato ha presentato una nota professionale di complessivi fr. 2540.–, di cui fr. 2160.– di onorario corrispondenti a 12 ore a fr. 180.– l'una. In realtà, tale dispendio appare eccessivo ove si

pensi che il legale è intervenuto in un procedimento a lui noto senza avvedersi che vista la contumacia del convenuto le allegazioni del memoriale erano sostanzialmente irricevibili. Per far valere adeguatamente le sue ragioni sarebbe bastato perciò un breve esposto che a un legale solerte e speditivo avrebbe richiesto qualche ora di lavoro (retribuita fr. 180.– l'una: art. 4 cpv. 1 del noto regolamento). Aggiunte le spese fisse (10%: art. 6 cpv. 1 del regolamento) e l'IVA (8%), va riconosciuta così al patrocinatore d'ufficio un'indennità di fr. 700.– (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 liberare la proprietà per piani n. 5 \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ completamente sgomberata, riconsegnando le chiavi all'istante, entro dieci giorni dal passaggio in giudicato della presente decisione. In caso di disubbidienza all'ordine, trascorsi 10 giorni dal passaggio in giudicato della presente decisione, la RE 1 potrà avvalersi delle forze di polizia per porre in esecuzione la presente decisione. 2. Le spese processuali di fr. 300.–, da anticipare dall'istante, sono poste a carico del convenuto. Non si assegnano ripetibili. II. Le spese processuali di fr. 200.–, da anticipare dalla reclamante, sono poste a carico di CO 1, e per lui a carico dello Stato. CO 1 rifonderà alla controparte fr. 800.– per ripetibili. III. CO 1 è ammesso al gratuito patrocinio da parte dell'avv. PA 2. Lo Stato del Cantone Ticino verserà per lui al patrocinatore d'ufficio un'indennità di fr. 700.–. IV. Notificazione a: – ; – . Comunicazione a: – Pretura del Distretto di Blenio; – Stato del Cantone Ticino, Ufficio dell'incasso e delle pene alternative, Torricella (in estratto, consid. 12 e dispositivo n. II e III). 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.