

TI_GERICHTE 16.2023.1 vom 22. Februar 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-02-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2023.1

FR: TI_GERICHTE 16.2023.1 du 22 février 2023

IT: TI_GERICHTE 16.2023.1 del 22 febbraio 2023

Regeste

Locazione: contestazione della disdetta - parcheggio locato indipendentemente da un appartamento

Erwägungen

E. 1

Le controversie in materia di locazione vertenti sulla protezione dalla disdetta sono rette indipendentemente dal valore dalla procedura semplificata (art. 243 cpv. 2 lett. c CPC). Le relative decisioni sono impugnabili con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC) sempre che, come in concreto, il valore litigioso sia inferiore a fr. 10 000.–. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è stata notificata all'attrice il 5 dicembre 2022 direttamente all'udienza. Introdotto il 3 gennaio 2023 il reclamo in esame è quindi ricevibile.

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. 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, ovvero 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. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore ha respinto la petizione poiché le norme a protezione degli inquilini da disdette abusive si applicano solamente a contratti aventi per oggetto, in particolare, abitazioni ed enti locati in connessione alle stesse, ma non a posteggi locati indipendentemente da abitazioni. 4. RE 1 rimprovera al Pretore di non avere tenuto conto che il contratto “è stato firmato con riserva” e di avere sorvolato sulla motivazione della disdetta “camuffata da un presunto bisogno per un nuovo inquilino”. Essa ribadisce che la disdetta è una mera ritorsione poiché riconducibile alla deduzione di fr. 30.– da lei eseguita su una pigione per l'addebito delle spese di ricerca esposte da _____ in relazione a un precedente pagamento. Se non che, così argomentando la reclamante si limita a opporre la sua contrarietà alla motivazione della disdetta ma non si confronta con il giudizio

impugnato, ovvero non indica perché la conclusione del Pretore, secondo cui la protezione dalle disdette non si applica alla fattispecie, sarebbe errata. Ad ogni modo, per l'art. 253 a cpv. 1 CO le disposizioni concernenti la locazione di locali d'abitazione e commerciali si applicano parimenti alle cose concesse in uso con questi locali. Tra queste ultime rientrano, segnatamente, i parcheggi all'aperto (art. 1 dell'Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali: RS 221.213.11). Precisato ciò, la protezione dalle disdette degli art. 271-273 c CO si applica solo ai locali d'abitazione e commerciali, comprese le cose concesse in uso a questi locali. Di conseguenza, un parcheggio locato insieme a un appartamento beneficia della protezione dalla disdetta (DTF 125 III 232 consid. 2, v. anche DTF 137 III 124 consid. 2). In concreto, tuttavia, il posto auto locato da RE 1 in via P_____ a _____ non è funzionalmente legato all'appartamento da lei abitato in via R_____ sempre a _____, tanto più che i locatori sono diversi. Ne segue che in mancanza di un rapporto funzionale tra il posteggio e l'appartamento locato, le disposizioni a protezione dalla disdetta non si applicano (art. 253 a cpv. 1 CO, e contrario ; Higi/Bühlmann in: Zürcher Kommentar, 5^a edizione, n. 40 e 41 alle note introduttive agli art. 271- 273c CO; Futterlieb in: SVIT, Das Schweizerische Mietrecht Kommentar, 4^a edizione, n. 3 ad art. 271 CO). Una disdetta del contratto relativo a un parcheggio locato indipendentemente non è pertanto annullabile (Lachat , Le bail à loyer, edizione 2019, pag. 948 n. 1.6). Tutt'al più potrebbe entrare in linea di conto una nullità della disdetta in caso di abuso di diritto nel senso dell'art. 2 cpv. 2 CC (cfr. Lachat/Bohnet in Commentaire Romand, Code des obligations I, 2^a edizione, n. 3 ad art. 271). In concreto estremi del genere non si ravvisano, la motivazione addotta dai locatari (necessità di disporre di un posteggio in favore di un inquilino della cosa principale) non potendo ritenersi pretestuosa e contraria alla buona fede. Ne segue che il reclamo, manifestamente infondato, vede la sua sorte segnata.

E. 5

Le spese processuali seguirebbero la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC), ma vista la precaria situazione della reclamante si giustifica, eccezionalmente, di soprassedere a qualsiasi riscossione. Ciò rende senza oggetto la richiesta di gratuito patrocinio. Non si pone problema di indennità alla controparte, il reclamo non essendo stato oggetto di notificazione. Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile il reclamo è respinto. 2. Non si riscuotono spese processuali. 3. La richiesta di gratuito patrocinio è dichiarata senza oggetto. 4. Notificazione a: – . – ; Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Sud. 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 d all'art. 115 LTF.

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