

Tribunal fédéral – 4D_62/2017
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 21 septembre 2017

Logement de famille ;
résiliation

Qualification de l'objet loué
comme logement de famille

Art. 266n et 266o CO

Selon la jurisprudence, la notion de **logement de famille** recouvre le **lieu qui remplit la fonction de logement et de centre de vie de famille** ; en l'espèce, lorsque l'appartement litigieux a été loué, le mari de la locataire avait quitté la Suisse pour l'Italie depuis neuf mois ; on ne saurait dès lors reprocher à la cour cantonale de ne pas avoir qualifié l'objet du bail de logement de famille et d'avoir écarté l'application des règles spéciales sur la forme du congé dans ce domaine (consid. 5).

Composizione

Giudici federali Kiss, Presidente,
Klett, May Canellas,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A.,
patrocinata dall'avv. Stefano Ferrari,
ricorrente,

contro

B. SA,
opponente.

Oggetto

espulsione,

ricorso contro la sentenza emanata il 24 luglio 2017
dalla Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Ritenuto in fatto e considerando in diritto:

1.

Il 19 novembre 2013 la B. SA ha locato a A. un appartamento a X.. Il 20 dicembre 2016 la locatrice ha diffidato la conduttrice a versare entro 30 giorni fr. 8'188.70 (importo corrispondente a pigioni e spese accessorie non pagate), con la comminatoria della disdetta del contratto di locazione in caso di mancato pagamento. Il 6 febbraio 2017 la locatrice ha notificato, mediante formulario ufficiale, la disdetta del contratto per il successivo 31 marzo. Il 3 marzo 2017 l'inquilina ha contestato la disdetta straordinaria.

2.

In parziale accoglimento dell'istanza di tutela giurisdizionale nei casi manifesti inoltrata dalla B. SA, il Pretore della giurisdizione di Mendrisio Nord ha, l'11 maggio 2017, ordinato l'espulsione dell'inquilina dall'ente locato.

Con sentenza 24 luglio 2017 la Camera civile dei reclami del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto il reclamo presentato dalla conduttrice.

3.

A. è insorta al Tribunale federale con un ricorso sussidiario in materia costituzionale del 4 settembre 2017 con cui postula, previo conferimento dell'effetto sospensivo, la riforma della sentenza impugnata nel senso che il suo reclamo sia accolto e l'istanza della locatrice sia dichiarata nulla. In via subordinata chiede che, dopo l'annullamento della sentenza cantonale, l'incarto sia rinviato all'autorità inferiore per nuovo giudizio.

Non è stato ordinato uno scambio di scritti.

4.

4.1. La Corte cantonale ha ritenuto infondata la lamentela della conduttrice concernente la mancata assegnazione da parte del Pretore di un termine per far capo a un rappresentante. Dopo aver rilevato che innanzi al giudice di primo grado l'inquilina era rappresentata da suo marito, ha considerato che l'art. 69 cpv. 1 CPC non permetteva di ingiungere a una parte già rappresentata di scegliersi un nuovo rappresentante e che in ogni caso " nulla induce a pensare che il marito fosse manifestamente incapace di condurre la causa ". L'autorità cantonale ha pure indicato che, anche prendendo in considerazione le ricevute prodotte inammissibilmente solo in seconda istanza, risulta ancora un insoluto di oltre fr. 3'000.--.

4.2. La ricorrente afferma che il Pretore si trovava innanzi a una parte incapace di condurre la causa, ragione per cui avrebbe dovuto impartirle il termine dell'art. 69 cpv. 1 CPC, " ben sapendo che la conduttrice avrebbe potuto produrre come mezzi di prova i giustificativi di pagamento relativi al saldo delle pigioni, a torto considerate impagate ". Approvando tale omissione la Corte cantonale avrebbe violato l'art. 29 Cost., che garantisce la parità delle armi e lo svolgimento corretto della procedura. Sempre secondo la ricorrente, l'autorità inferiore sarebbe incorsa nell'arbitrio, ritenendo che l'art. 69 CPC non permetta al giudice di chiedere a una parte di sostituire il suo rappresentante, tanto più che la sua incapacità e quella di suo marito di condurre la causa sarebbero state manifeste.

4.3. La censura, pretestuosa, è inammissibile. La ricorrente basa il suo apodittico assunto concernente la pretesa incapacità di condurre la causa sul fatto che innanzi al Pretore non sono state prodotte le ricevute dei pagamenti effettuati. Sennonché tale circostanza è del tutto inidonea a sostanziare la pretesa violazione dei menzionati diritti costituzionali, tanto più che il legale, che l'ha patrocinata in sede di reclamo, ha poi prodotto le ricevute e che queste sono state esaminate a titolo abbondanziale dalla Corte cantonale, la quale ha però ritenuto - senza che tale accertamento sia stato contestato nel ricorso in esame - che anche tenendo conto di tali pagamenti rimane un arretrato di diverse migliaia di franchi.

5.

5.1. La Corte cantonale ha pure ritenuto che l'imposizione del termine di pagamento e la disdetta non dovevano essere notificate al coniuge della conduttrice, perché l'appartamento locato non era l'abitazione familiare, atteso che il marito dell'inquilina è partito il 14 febbraio 2013 da X. per Milano, che dalla procura conferitagli dalla moglie il 20 aprile 2017 egli risulta risiedere nella predetta città e che si è annunciato al controllo abitanti di X. solo come turista.

5.2. La ricorrente sostiene che la Corte cantonale sarebbe incorsa nell'arbitrio non ritenendo che l'appartamento locato fosse l'abitazione coniugale e di conseguenza la disdetta nulla per la mancata notifica al marito. Spiega che quest'ultimo ha dovuto partire nel mese di febbraio 2013 a Milano per

scontare una pena detentiva, che egli è ritornato in Svizzera nel mese di dicembre 2016 e che ha invano chiesto al controllo abitanti di X. la possibilità di risiedere permanentemente in tale comune con la sua famiglia.

5.3. Il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti accertati dall'autorità inferiore (art. 118 LTF) e può unicamente scostarsene se tali accertamenti sono stati effettuati in violazione di diritti costituzionali, ciò che va fatto valere rispettando le esigenze di motivazione dettate dall'art. 106 cpv. 2 LTF. Completando liberamente la fattispecie, la ricorrente non soddisfa le predette condizioni. **Occorre poi ricordare che l'abitazione familiare corrisponde al luogo che ha la funzione di alloggio e centro della vita della famiglia (DTF 136 III 257 consid. 2.1). Dai vincolanti - ed incontestati - accertamenti della sentenza impugnata risulta che l'appartamento è stato locato il 19 novembre 2013 e cioè 9 mesi dopo che il marito della ricorrente aveva lasciato (il 14 febbraio 2013) il Canton Ticino per l'Italia e che nemmeno attualmente egli può soggiornare in modo duraturo in tale Cantone. In queste circostanze la Corte cantonale non ha violato alcuna norma costituzionale (e peraltro nemmeno del CO), non attribuendo qualità di abitazione familiare all'appartamento in discussione con la relativa protezione legale e non ritenendo quindi nulla la disdetta (cfr. anche sentenza 4C.441/2006 del 23 marzo 2007 consid. 4.3.2).**

6.

Da quanto precede discende che il ricorso, nella ridotta misura in cui si palesa ammissibile, si rivela manifestamente infondato e come tale va respinto in applicazione della procedura dell'art. 109 cpv. 2 lett. a LTF. Con l'evasione del gravame, la domanda di effetto sospensivo è divenuta caduca. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 1'000.-- sono poste a carico della ricorrente.

3.

Comunicazione alle parti e alla Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 21 settembre 2017

In nome della I Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Kiss

Il Cancelliere: Piatti