



Promemoria relativo all'istanza di sfratto nella procedura concernente la tutela giurisdizionale nei casi manifesti

Attenzione: se non è una o un giurista o non ha molta esperienza in campo giuridico, le indicazioni fornite in seguito saranno utili solo nelle situazioni più semplici. Nelle situazioni più delicate è preferibile rivolgersi a persone esperte di diritto, ad esempio a un'avvocata o a un avvocato. Il tribunale non può fornire consulenza in quanto le persone che vi lavorano potrebbero dare l'impressione di essere prevenute. Inoltre le indicazioni fornite sono semplificate. Per questa ragione non sono del tutto precise e non coprono tutti i casi possibili.

Procedura

Conformemente all'art. 257 cpv. 1 CPC la o il giudice accorda tutela giurisdizionale nei casi manifesti se i fatti sono **incontestati o immediatamente comprovabili e la situazione giuridica è chiara**. Spetta alla persona richiedente provare che queste condizioni sono soddisfatte. Se non sono date le condizioni per ottenere la tutela giurisdizionale, la o il giudice non entra nel merito (art. 257 cpv. 3 CPC). In questo caso la persona richiedente ha la possibilità di promuovere un'azione ordinaria. La parte avversaria non è tenuta a rendere verosimili o a dimostrare eccezioni e obiezioni nella procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti. Eccezioni e obiezioni invalidano l'istanza se la persona richiedente non è in grado di confutarle immediatamente in quanto irrilevanti o errate o se non sono infondate. La procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti può essere avviata direttamente dinanzi al tribunale. Non occorre rivolgersi all'autorità di conciliazione. Nella prassi i procedimenti di sfratto (espulsione) per mora del conduttore sono i più frequenti (art. 257d CO). Saltuariamente si incontrano anche procedimenti dopo la scadenza di una durata fissa di locazione, dopo una disdetta ordinaria da parte della parte locatrice o della parte conduttrice o in base a un accordo in cui la parte locatrice e la parte conduttrice hanno convenuto la risoluzione del contratto per una determinata data. Occorre intentare una procedura esecutiva e non una procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti se è già disponibile una decisione esecutiva di una o di un giudice che obbliga la parte conduttrice a lasciare l'oggetto locato per una determinata data o se è stato stipulato un accordo dinanzi alla o al giudice o all'autorità di conciliazione con questo contenuto.

Competenza

- Di norma la competenza territoriale spetta al foro del luogo in cui si trova l'oggetto locato.
- Nel Cantone dei Grigioni la competenza per materia spetta al tribunale regionale.

Istanza

- L'istanza corredata di motivazione deve essere firmata da una persona autorizzata a firmare. Deve risultare con chiarezza chi ha apposto la firma.
- L'istanza deve essere presentata in una lingua ufficiale del tribunale competente.

L'istanza, l'elenco degli allegati e gli allegati devono essere presentati almeno in **duplice copia**. In presenza di più di una controparte, per ogni parte ulteriore occorre presentare una copia aggiuntiva.

Parti e rappresentanti

- Le indicazioni relative alle parti e alle o ai loro rappresentanti devono essere complete. Le indicazioni necessarie risultano dal modulo di domanda. La denominazione di persone giuridiche deve corrispondere a quella indicata nell'iscrizione nel registro di commercio.
- Di norma nel procedimento di sfratto la o il richiedente è la locatrice o il locatore.
- La parte avversaria di norma corrisponde alle persone (adulte) che soggiornano nell'oggetto senza titolo giuridico (disdetta, scadenza del termine, nessun rapporto di locazione, ecc.).
- In veste di rappresentante può essere presa in considerazione solo una persona fisica, nessuna SA, Sagl, società cooperativa, ecc.; in veste di rappresentanti professionali sono ammesse solo avvocate o avvocati, ma non amministratrici o amministratori di immobili, ecc.

Petito

Se una richiesta di ordinare misure di esecuzione non è già stata presentata con l'istanza di sfratto (espulsione), vi è il rischio che per far valere la pretesa debba essere intentato un ulteriore procedimento giudiziario. Per questo l'esempio riportato [tra parentesi quadre] prevede la possibilità comune nella prassi di combinare l'istanza di sfratto con la richiesta di misure di esecuzione. Del resto, si tratta solo di un esempio che deve essere adeguato in base al caso concreto.

1. [A _____ deve essere fatto ordine di lasciare e di sgomberare l'oggetto locato/gli oggetti locati all'indirizzo _____ a _____ senza indugio, al più tardi entro il _____ e di restituirlo/restituirli in buono stato con tutte le chiavi.
2. Il presente ordine di sfratto (espulsione) viene emanato con esplicito rimando all'art. 292 CP, secondo cui chiunque non ottempera ad una decisione a lui intimata da una autorità competente o da un funzionario competente sotto comminatoria della pena prevista nel presente articolo, è punito con la multa.
3. Una volta che il termine di cui sopra è scaduto inutilizzato, la persona richiedente è autorizzata a predisporre, ai sensi di un'esecuzione sostitutiva, lo sgombero dell'abitazione e ad avvalersi eventualmente dell'aiuto della polizia a questo scopo.
4. _____

5. Spese e ripetibili a carico della parte avversaria.]

Motivazione

L'istanza deve essere firmata e contenere una motivazione coerente che fa riferimento ai mezzi di prova e in cui vengono riportati tutti i fatti determinanti. Non è compito della o del giudice raccogliere i fatti determinanti cercando negli atti presentati. La motivazione comprende in particolare i seguenti punti:

- sequenza cronologica degli avvenimenti determinanti (indicazioni relative alla conclusione del contratto, sostituzione di parte, aumenti del canone di locazione, imposizione di un termine di pagamento, disdetta, ecc.)
- motivi per la fine o l'inesistenza del rapporto di locazione, ad esempio quando e in che modo sono state notificate la disdetta e, in caso di disdetta per mora (art. 257d CO), l'imposizione di un termine di pagamento

- circostanze in cui il contratto è stato risolto mediante convenzione di scioglimento, scadenza, disdetta da parte della parte conduttrice, ecc.
- indicazione di un eventuale cambiamento della proprietaria o del proprietario, della parte locatrice o della parte conduttrice
- ragioni per cui la parte locatrice ha atteso a lungo prima di inviare la disdetta dopo aver imposto un termine di pagamento
- ragioni per cui la parte locatrice ha atteso a lungo dopo la disdetta con l'istanza di sfratto
- intese verbali
- se si tratta di un'abitazione familiare secondo l'art. 266m CO (per la quale secondo l'art. 266n CO l'imposizione di un termine di pagamento e la disdetta devono essere notificate separatamente ai due partner)
- valore litigioso in franchi
- ragioni per cui vengono pretese spese ripetibili

È importante che l'istanza sia ben motivata sin dall'inizio e che vengano inoltrati tutti i giustificativi pertinenti. È lecito aspettarsi che dopo la presa di posizione della controparte la o il giudice non conceda ulteriori opportunità per presentare nuovi elementi e inoltrare documentazione nuova e complementare. Un'istanza può non andare a buon fine per il solo motivo che non contiene una motivazione o che la motivazione è insufficiente. Una decisione negativa comporta delle spese a carico della parte richiedente, ma nessuna utilità.

Allegati (mezzi di prova)

Tutti gli allegati devono essere inoltrati con l'istanza (per il numero di copie si veda sopra) e non solo quando la controparte contesta un fatto. Inoltre devono essere completi. Non è sufficiente un estratto. In caso di documentazione redatta in una lingua straniera è necessaria una traduzione (professionale).

Gli allegati possono essere in particolare:

- procura - contratto di locazione - imposizione di un termine di pagamento (in caso di disdetta per mora secondo l'art. 257d CO)
- disdetta (modulo ufficiale, lettera di accompagnamento)
- convenzione di scioglimento
- giustificativi della notifica per l'imposizione di un termine di pagamento e la disdetta
- documentazione relativa all'esclusione dalla cooperativa in caso di abitazioni in cooperativa

Qualora siano rilevanti per il caso:

- corrispondenza - accordi con la parte conduttrice
- documenti relativi all'aumento del canone di locazione
- decisioni di autorità di conciliazione e di tribunali

Se la parte richiedente non corrisponde alla parte locatrice indicata nel contratto:

- estratto del registro fondiario attuale
- contratto di compravendita dell'immobile
- documentazione relativa alla successione

Elenco degli allegati

- Su foglio separato
- Fatta eccezione per la procura, ogni documento deve essere numerato
- Indicazione esatta di ogni documento con data