

BGer 4A_426/2012 vom 19. September 2012

Bundesgericht, 2012-09-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_426_2012

FR: TF 4A_426/2012 du 19 septembre 2012

IT: TF 4A_426/2012 del 19 settembre 2012

Erwägungen

E. 1

C. _____,

E. 2

D. _____,

entrambi patrocinati dall'avv. Mario Borradori,
opponenti.

Oggetto

sfratto,

ricorso contro la sentenza emanata il 6 luglio 2012 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Considerando:

che C. _____ e D. _____ hanno locato per una pigione mensile di fr. 2'500.-- a B. _____ e A. _____ una casa monofamiliare situata a X. _____;

che il 13 febbraio 2012 il legale dei locatori ha diffidato, separatamente, i conduttori a versare entro 30 giorni le pigioni scoperte di fr. 13'816.76 con la comminatoria della disdetta del contratto di locazione in caso di mancato pagamento;

che il 23 marzo 2012, scaduto infruttuoso il termine di pagamento, il predetto avvocato ha notificato a ciascuno dei conduttori mediante il formulario ufficiale la disdetta ai sensi dell'art. 257d CO del contratto di locazione per il 30 aprile 2012;

che con decisione 31 maggio 2012 il Pretore del distretto di Lugano, adito dai locatori con un'istanza di tutela nei casi manifesti, ha segnatamente ordinato ai conduttori di liberare l'abitazione locata;

che il 6 luglio 2012 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto in quanto ricevibile un appello dei conduttori e ha confermato la decisione pretorile;

che con ricorso del 15 luglio 2012 la parte soccombente ha impugnato al Tribunale federale la decisione cantonale, chiedendo anche il conferimento dell'effetto sospensivo al rimedio e l'esenzione dal pagamento di spese processuali;

che con decreto 8 agosto 2012 la I Corte di diritto civile ha respinto per carenza di possibilità di esito favorevole del ricorso queste due domande;

che con scritto datato 29 agosto 2012, imbucato in Polonia e pervenuto a questo Tribunale il 13 settembre 2012, i ricorrenti hanno indicato di essere stati nel frattempo sfrattati e hanno comunicato un recapito in Svizzera in cui possono essere effettuate le notifiche, chiedendo nel contempo nuovamente di essere esentati dal pagamento delle spese processuali siccome privi di mezzi di sussistenza;

che nel loro gravame i ricorrenti rimproverano in sostanza alla Corte cantonale di non aver considerato estinte le pretese degli oppositori in seguito alla compensazione sollevata per l'asserito mancato deposito su un conto bancario intestato ai conduttori della garanzia di fr. 7'500.-- prestata ai locatori e per i danni provocati dai lamentati difetti dell'impianto di riscaldamento della casa locata (consumo eccessivo di nafta, necessità di lasciare durante l'inverno l'alloggio in cui svolgevano pure un'attività lucrativa con conseguente perdita di guadagno);

che nell'ambito di una disdetta pronunciata in virtù dell' art. 257d CO il conduttore non può validamente eccepire l'estinzione della pigione per compensazione, se il credito di cui si prevale è - come nella fattispecie - contestato e consiste in una pretesa di risarcimento danni per difetti dell'ente locato, ma ha unicamente la facoltà di depositare la pigione conformemente all' art. 259g CO (sentenza 4A_472/2008 del 26 gennaio 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II pag. 682);

che così stando le cose l'invocata compensazione delle pigioni non pagate con le asserite pretese di risarcimento danni non è di soccorso ai ricorrenti, motivo per cui essi risultano in ogni caso essere in mora con il pagamento di almeno una parte delle pigioni e il ricorso dev'essere respinto;

che pure la nuova istanza di assistenza giudiziaria va respinta, il ricorso essendo fin dall'inizio sprovvisto delle probabilità di esito favorevole richieste dall' art. 64 cpv. 1 LTF per accogliere una tale domanda;

che le spese processuali e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF) e che quest'ultime vengono concesse unicamente per le osservazioni alla domanda di conferimento dell'effetto sospensivo, gli oppositori non essendo stati invitati a determinarsi sul ricorso;

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