

BGer 4A_55/2024 vom 21. Februar 2024

Bundesgericht, 2024-02-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_55_2024

FR: TF 4A_55/2024 du 21 février 2024

IT: TF 4A_55/2024 del 21 febbraio 2024

Erwägungen

E. 1.1

La A. _____ SA ha locato dalla B. _____ SA locali commerciali con contratto 9 ottobre 2020, concluso a tempo indeterminato con inizio dal 1° gennaio 2021 e con prima scadenza possibile fissata al 31 dicembre 2025. Esso specificava che valeva l'art. 11.1, secondo cui "se il presente contratto è concluso per almeno 5 anni la pigione verrà annualmente adeguata all'indice nazionale dei prezzi al consumo". Il 20 dicembre 2022 la locatrice ha notificato alla conduttrice un aumento della pigione trimestrale da fr. 5'500.-- a fr. 5'733.57, indicando quale motivo l'indicizzazione del canone locativo.

E. 1.2

Dopo il fallimento della procedura di conciliazione la B. _____ SA ha convenuto in giudizio la A. _____ SA innanzi alla Pretura del distretto di Lugano. Con giudizio 24 agosto 2023, in parziale accoglimento della petizione, il Pretore ha accertato che la pigione trimestrale era aumentata dal 1° febbraio 2023 a fr. 5'733.57.

E. 2

Con sentenza 18 dicembre 2023 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto, nella misura in cui era ricevibile, l'appello presentato dalla A. _____ SA. La Corte cantonale ha ritenuto che, contrariamente a quanto affermato dalla convenuta, il contratto di locazione era stato concluso per almeno 5 anni. Con riferimento ai pretesi difetti dell'ente locato, ha considerato che questi non permettevano di contestare l'aumento di pigione, poiché non rientrano nei motivi previsti dall' art. 270c CO . Ha concluso indicando che, in ragione di quanto dichiarato negli allegati di causa, al Pretore non poteva nemmeno essere rimproverato di non essersi pronunciato su una domanda riconvenzionale.

E. 3

Con ricorso 27 gennaio 2024 la A. _____ SA sostiene, dolendosi di un accertamento inesatto dei fatti, che non sussiste alcun diritto ad aumentare la pigione, perché "il termine del contratto sarà inferiore a 4 anni" se le parti decidono di porgli fine al 31 dicembre 2025, e lamenta la violazione di una serie di norme di procedura, perché " nel corso effettivo del processo di adozione della decisione contestata, al ricorrente è stato impedito di discutere con il convenuto ", privandolo segnatamente della possibilità di porre domande a quest'ultimo. Lamenta pure una violazione del suo diritto di essere sentita.

Non è stato ordinato uno scambio di scritti.

E. 4.1

Giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare, in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata (DTF 140 III 86 consid. 2; 134 II 244 consid. 2.1), perché questa viola il diritto. In virtù dell' art. 106 cpv. 2 LTF il

Tribunale federale esamina la violazione di diritti costituzionali soltanto se il ricorrente ha sollevato e motivato la censura, indicando i diritti costituzionali ritenuti violati e spiegando con un'argomentazione puntuale e precisa attinente alla sentenza impugnata in cosa consista la pretesa violazione (DTF 136 I 65 consid. 1.3.1; 134 II 244 consid. 2.1).

Il Tribunale federale può unicamente rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se esso è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii).

E. 4.2

In concreto il ricorso non soddisfa le predette esigenze di motivazione. Presentando il suo singolare computo della durata del contratto di locazione, la ricorrente non formula un'ammissibile censura di accertamento arbitrario dei fatti. Con riferimento alla pretesa violazione di norme procedurali e del diritto di essere sentito, il ricorso risulta poi essere avulso dalla sentenza impugnata: la ricorrente propone infatti una sua visione, estranea alle norme previste dal CPC per la procedura di appello (art. 308 segg. CPC), di come ritiene che dovrebbe svolgersi un procedimento innanzi all'ultima istanza cantonale, ricordato che con un ricorso in materia civile non può essere impugnata una decisione cantonale di primo grado (art. 75 cpv. 1 LTF). Infine, nemmeno quando si duole della mancata decisione delle sue rivendicazioni per i pretesi difetti la ricorrente si confronta con gli accertamenti della sentenza impugnata, secondo cui dagli allegati di causa non risulta alcuna domanda riconvenzionale.

E. 5

Ne segue che il ricorso, manifestamente non motivato in modo sufficiente, si rivela inammissibile e va deciso dalla Presidente della Corte adita nella procedura semplificata (art. 108 cpv. 1 lett. b LTF). Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, la Presidente pronuncia:

1.

Il ricorso è inammissibile.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 500.-- sono poste a carico della ricorrente.

3.

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

Losanna, 21 febbraio 2024

In nome della I Corte di diritto civile

del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Jametti

Il Cancelliere: Piatti

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