

## **TI\_GERICHTE 12.2001.61 vom 26. April 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-04-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2001.61](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.61)

FR: TI\_GERICHTE 12.2001.61 du 26 avril 2001

IT: TI\_GERICHTE 12.2001.61 del 26 aprile 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 26.04.2001 12.2001.61

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00061 Lugano 26 aprile 2001 /rgc In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Rusca segretario: Petrini sedente per statuire nella causa a procedura speciale - inc. no. SF.2001.00040 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4 - promossa con istanza 2 febbraio 2001 da \_\_\_\_\_ tutti rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ con cui gli istanti hanno chiesto lo sfratto della convenuta da tutte le superfici locate al \_\_\_\_\_, site in \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, domanda che il Pretore, essendo la convenuta rimasta preclusa, ha accolto con decreto 8 marzo 2001; appellante la convenuta con atto di appello 20 aprile 2001, corredato di una domanda di effetto sospensivo, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di annullare il decreto di sfratto, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: che la convenuta conduce in locazione le superfici dell'esercizio pubblico \_\_\_\_\_, site in \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, di proprietà degli istanti; che con il decreto qui impugnato il Pretore, preso atto che la convenuta, in arretrato con il pagamento del canone di locazione, era stata diffidata con scritto 13 settembre 2000 (doc. B) a versare quanto dovuto entro 30 giorni con la comminatoria che trascorso infruttuosamente detto termine il rapporto di locazione sarebbe stato disdetto (art. 257d CO), che, non essendo intervenuto alcun pagamento, la controparte con scritto 15 novembre 2000 (doc. C) aveva disdetto il contratto per il 31 dicembre 2000, e che infine per tale scadenza l'ente locato non era stato liberato, ha accolto l'istanza di sfratto; che con l'appello, corredato di una domanda di effetto sospensivo che viene evasa con l'emanazione del presente giudizio, la convenuta chiede di annullare il decreto di sfratto; che, a suo dire, la comminatoria di cui al doc. B sarebbe stata superata per atti concludenti da un'ulteriore comminatoria datata 2 novembre 2000, con il che la disdetta 15 novembre 2000 sarebbe prematura e con ciò inefficace; sempre a suo giudizio, la produzione in appello di questo e di altri documenti sarebbe ammissibile, in quanto l'eccezione di inefficacia sarebbe assimilabile a quella di nullità; che, ai sensi dell'art. 313bis CPC, la parte istante non è stata invitata a presentare osservazioni al gravame; che, premesso che la forma della notifica degli atti è di regola quella dell'invio postale raccomandato (art. 124 cpv. 1 CPC) e che in assenza di un loro ritiro da parte del destinatario in applicazione dei cpv. 1 e 5 della medesima norma si deve presumere che la stessa sia stata validamente effettuata il

settimo giorno di giacenza presso l'ufficio postale ( Cocchi/ Trezzini , CPC-TI, Lugano 2000, m. 1 ad art. 124), questa Camera ha già avuto modo di stabilire la sostanziale irrilevanza per la decorrenza dei termini del fatto che la Pretura, in seguito, possa aver effettuato una "nuova" notifica a mezzo usciere, quest'ultima essendo in effetti all'atto pratico un'inutile ripetizione della precedente valida notifica da ammettere ex lege in conseguenza del comportamento negligente o elusivo della parte ( IICCA 16 gennaio 1997 in re P./D. SA); che nel caso di specie non vi è assolutamente motivo per dipartirsi da tale giurisprudenza; che la convenuta era - rispettivamente avrebbe dovuto essere - a conoscenza della causa e avrebbe dovuto predisporre quanto necessario per la tutela dei suoi interessi: essa ha invece rifiutato di ritirare le due citazioni al dibattimento e non ha ritirato entro il termine di giacenza del 19 marzo 2001 la raccomandata contenente il querelato decreto, con il che ben si può ritenere che il termine d'impugnazione di 10 giorni iniziasse per lei a decorrere proprio da allora e che dunque l'appello, introdotto entro 10 giorni dalla seconda intimazione a mezzo usciere, sia inesorabilmente tardivo; che, a prescindere da quanto precede, il gravame deve in ogni caso essere disatteso anche nel merito; che innanzitutto, pur essendo corretta la tesi di parte convenuta secondo cui la questione dell'eventuale inefficacia di una disdetta debba essere esaminata d'ufficio dal giudice dello sfratto (cfr. IICCA 11 marzo 1996 in re S. SA/T., 17 febbraio 1997 in re F./R. SA, 25 maggio 1998 in re T./B.; Higi , Mietvertragskündigung - nichtig, ungültig oder gültig und anfechtbar? in SJZ 1995 p. 227), ciò tuttavia non legittima in alcun modo la stessa parte, oltretutto rimasta preclusa nella sede pretorile, a far valere nuovi fatti e nuove prove nella giurisdizione d'appello (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC; Cocchi/ Trezzini , op. cit., m. 5 e seg. ad art. 321 CO); che, se per ipotesi si volesse anche ammettere tale sua facoltà, è in ogni caso evidente che essa non è riuscita a provare le circostanze di fatto da lei addotte; che, da un esame degli atti, non si può in effetti ritenere in buona fede che la comminatoria di cui al doc. B sia stata superata da quella datata 2 novembre 2000, e che pertanto la disdetta, significata allorché il termine assegnato con l'ultima diffida non era ancora trascorso, sarebbe prematura; che le due diffide hanno per oggetto pretese diverse e distinte: mentre con la comminatoria di cui al doc. B è stato intimato alla convenuta di pagare fr. 5'734.- corrispondenti alla pigione per i mesi di agosto e settembre 2000, con la comminatoria del 2 novembre 2000 gli istanti hanno preteso solo il pagamento di fr. 2'867.-, pari alla pigione del mese di ottobre (appello p. 3); che la convenuta non ha assolutamente preteso di aver a quel momento già pagato le pigioni di agosto e settembre - altrimenti non avrebbe certo mancato di indicarlo rispettivamente di provarlo - ma si è limitata a menzionare l'esistenza di un non meglio precisato accordo tra le parti (appello p. 3), rimasto però allo stadio di puro parlato, circa la rinuncia dei locatori a prevalersi alla diffida di cui al doc. B; che in tali circostanze, ben si può ritenere che i locatori hanno impartito due comminatorie indipendenti l'una dall'altra, ritenuto che il mancato ossequio dell'una o dell'altra li avrebbe legittimati - trascorsi, beninteso, i 30 giorni dalla rispettiva notifica - ad eventualmente disdire il contratto di locazione; che, dovendosi pertanto concludere che la comminatoria di cui al doc. B non è stata superata ed essendo pacifico che la parte non ha provveduto al pagamento nel termine assegnato, ne discende la legittimità della disdetta e con essa dello sfratto, il che impone di respingere l'appello; che la tassa di giustizia e le spese seguono la soccombenza (art. 148 CPC); Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 20 aprile 2001 di \_\_\_\_\_ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello di complessivi fr. 200.- (con una tassa di giustizia di fr. 180.- e spese di fr. 20.-) sono poste a carico dell'appellante. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura

del distretto di Lugano, Sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il  
presidente Il segretario

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