

TI_GERICHTE 12.2007.158 vom 12. Juli 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-07-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2007.158

FR: TI_GERICHTE 12.2007.158 du 12 juillet 2007

IT: TI_GERICHTE 12.2007.158 del 12 luglio 2007

Regeste

Istanza di sfratto, non abusività della disdetta per mora del conduttore in presenza di un rifiuto di pagamento rateale

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 12.07.2007 12.2007.158

Istanza di sfratto, non abusività della disdetta per mora del conduttore in presenza di un rifiuto di pagamento rateale

Incarto n. 12.2007.158 Lugano 12 luglio 2007 /rgc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Lardelli e Chiesa segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. n. DI.2006.250 (istanza di sfratto) della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna promossa con istanza 4 dicembre 2006 da AO 1 AO 2 AO 3 AO 4 tutte rappr. dall' RA 2 contro AP 1 AP 2 entrambi rappr. dall' RA 1 chiedente lo sfratto dei convenuti dall'esercizio pubblico sito sul fondo part. N. _____ RFD _____, via S _____; domanda alla quale i convenuti si sono opposti e che il Pretore ha accolto con decisione 3 luglio 2007; appellanti i convenuti, che con appello 5 luglio 2007 – con domanda di effetto sospensivo – postulano la riforma del giudizio impugnato nel senso di respingere l'istanza di sfratto, con protesta di spese e ripetibili di prima e seconda sede; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti, considerato in fatto e in diritto: che AP 1 e AP 2 conducono in locazione dal 1° febbraio 1998 l'esercizio pubblico denominato “ _____”, sito a T _____ nei locali proprietà delle istanti e composto di un locale bar, servizi, 8 posteggi e un locale office, con un canone mensile di fr. 3'200.- oltre acconto spese accessorie di fr. 250.- mensili da versare anticipatamente (doc. A inc. DI.2006.250); che il canone di locazione è stato portato a fr. 3'275.- oltre acconto per le spese accessorie di fr. 250.- dal 1° febbraio 2001 (doc. B); che il 5 settembre 2006 AO 1, per sé e in rappresentanza delle altre comproprietarie, ha comunicato con lettera raccomandata a ciascuno dei conduttori che risultavano scoperte le pigioni di maggio, giugno, luglio, agosto e settembre 2006, per un totale di fr. 17'625.- (doc. D, E e F) e ha assegnato loro un termine di 30 giorni per versare l'importo dovuto, con diffida della disdetta ai sensi dell'art. 257d CO in caso di mancato pagamento; che il patrocinatore dei conduttori ha chiesto il 29 settembre 2006 la possibilità di un pagamento rateale degli arretrati (doc. G), proposta respinta dalle locatrici il 4 ottobre 2006 (doc. H); che, l'importo essendo rimasto impagato, la rappresentante delle locatrici ha notificato a ognuno dei conduttori, tramite modulo ufficiale, la disdetta del contratto di locazione datata 17 ottobre 2006, con effetto dal 30 novembre 2006 (doc. I, L); che con istanza 17 novembre 2006 i conduttori si sono rivolti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di M _____, chiedendo l'annullamento della disdetta ai sensi dell'art. 271 CO, siccome

lesiva della buona fede (inc. I richiamato); che non avendo essi riconsegnato i locali, le locatrici hanno inoltrato il 4 dicembre 2006 istanza di sfratto alla Pretura di Locarno-Campagna; che all'udienza del 18 dicembre 2006 i conduttori si sono opposti allo sfratto, adducendo che la disdetta doveva essere annullata siccome abusiva; che con il giudizio qui impugnato il Pretore, rilevando che erano dati tutti i presupposti – di messa in mora e di forma – per una valida disdetta, ha decretato lo sfratto immediato dei convenuti dai locali occupati, mettendo a loro carico la tassa di giustizia di fr. 500.– e le spese, con l'obbligo di rifondere in solido alle istanti un'indennità per ripetibili di fr. 2'000.-; che con sentenza 3 luglio 2007 nella parallela causa di contestazione della disdetta (DI.2006.255; inc. n. 12.2007.157) il Pretore ha ritenuto valida la disdetta, non potendosi a suo giudizio ravvisare abuso di diritto nel rifiuto delle locatrici di accordare rateazioni di pagamento; che con l'appello qui in esame i convenuti chiedono di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza di sfratto, ribadendo che la disdetta doveva essere annullata, poiché le locatrici avevano abusato del loro diritto rifiutando di concedere una dilazione di pagamento dopo quasi dieci anni di rapporti contrattuali; che l'appello non è stato notificato alle controparti; che l'istanza di sfratto presuppone l'esistenza di una valida disdetta; che, giusta l'art. 257d CO quando, dopo la consegna della cosa, il conduttore sia in mora nel pagamento del corrispettivo o delle spese accessorie scaduti, il locatore, in caso di locazione di locali d'abitazione o commerciali, può fissargli per scritto un termine di almeno 30 giorni per il pagamento e avvertirlo che, scaduto infruttuosamente questo termine, il rapporto di locazione sarà disdetto con un preavviso di 30 giorni almeno per la fine di un mese; che nel caso concreto la disdetta per mora è stata inoltrata il 17 ottobre 2006 con effetto dal 30 novembre 2006 (doc. I, L); che i convenuti non contestano la regolarità dell'invio, né l'esistenza di arretrati (fr. 21'150.- al momento della disdetta, doc. L), ma affermano che la disdetta è da annullare perché le locatrici hanno commesso abuso di diritto nel rifiutare loro il pagamento rateale degli arretrati; che entro il termine di 30 giorni gli appellanti non hanno pagato alcunché e al momento dell'istanza di sfratto avevano arretrati per 8 canoni mensili di locazione (fr. 28'600.-); che il conduttore in mora può invero, secondo giurisprudenza, prevalersi dell'abusività della disdetta ai sensi dell'art. 271 CO (SJ 2004 I 424 consid. 3.1 pag. 425); che nondimeno la disdetta per mora può essere annullata solo in presenza di circostanze eccezionali che la rendano insostenibile secondo i dettami della buona fede (loc. cit.); che il rifiuto immediato della proposta di un pagamento rateale dei canoni di locazione arretrati, per altro rimasta allo stadio delle promesse senza che sia avvenuto il benché minimo pagamento sull'arco di un anno, non è abusivo, non potendosi pretendere che le locatrici sopportino il rischio economico dell'esercizio pubblico di cui sono titolari i convenuti in loro vece, neppure in presenza di un contratto durato quasi dieci anni; che contrario alla buona fede e costitutivo di abuso di diritto è il comportamento di chi si prevale dei diritti di conduttore senza pagare il corrispettivo (cfr. sentenza inedita del Tribunale federale del 1° giugno 2007 4C.405/2006), come avviene in concreto, dove i convenuti non sborsano un centesimo dal maggio 2006, non hanno rispettato la comminatoria di pagamento, devono alle locatrici fr. 28'600.- a titolo di corrispettivo di locazione e dal dicembre 2006 occupano i locali senza titolo e senza remunerazione; che in simili circostanze a ragione il Pretore ha accertato la validità della disdetta per mora e ha pronunciato lo sfratto immediato dei convenuti; che il decreto di sfratto merita dunque conferma e, visto l'esito del ricorso, la domanda di effetto sospensivo diventa priva d'oggetto; che l'appello, manifestamente infondato e temerario, può essere evaso con la procedura semplificata dell'art. 313 bis CPC, senza necessità di intimazione alla

controparte; che le spese seguono la soccombenza degli appellanti (art. 148 cpv. 1 CPC), mentre non si giustifica di assegnare ripetibili alla parte istante, alla quale il ricorso non è nemmeno stato notificato; che nella fattispecie il valore di causa ammonta a fr. 126'900.- (canone di locazione fino al 30 novembre 2009, data in cui sarebbe stato possibile dare disdetta ordinaria del contratto, cfr. sentenza del Tribunale federale del 14 marzo 2006 4C.418/2005). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia 1. L'appello 5 luglio 2007 di AP 1 e AP 2 è respinto. 2. Gli oneri processuali di complessivi fr. 250.- (fr. 200.- taxa di giustizia, fr. 50.- spese) sono posti a carico degli appellanti in solido. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Premesso che in concreto il valore litigioso è di fr. 126'900.-, contro la presente sentenza è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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