

TI_GERICHTE 12.2008.192 vom 20. April 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-04-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.192

FR: TI_GERICHTE 12.2008.192 du 20 avril 2009

IT: TI_GERICHTE 12.2008.192 del 20 aprile 2009

Regeste

Locazione. Esercizio pubblico. Contestazione di disdetta straordinaria e istanza di sfratto

Erwägungen

E. 20

Le appellanti adesive chiedono di riformare il dispositivo sugli oneri processuali di prima sede, nel senso di condannare AP 2 al pagamento in loro favore di un'indennità ripetibile di fr. 3'000.- anziché di fr. 1'000.- come stabilito dal Pretore. In particolare, esse chiedono un importo di fr. 2'400.- a titolo di ripetibili per la procedura di contestazione della disdetta e fr. 600.- per la procedura di sfratto. Il Pretore non ha spiegato il calcolo da lui eseguito. Inoltre, egli ha riunito gli oneri processuali di cui all'inc. DI.2008.7 con quelli di cui all'inc. DI.2007.251, mentre avrebbe dovuto, come rilevato con pertinenza dalle appellanti, distinguere gli oneri relativi alla contestazione della disdetta da quelli della procedura di sfratto nei confronti di AP 2. Ciò posto, occorre verificare se l'importo da lui stabilito resiste comunque alla critica. In caso di contestazione della disdetta il valore di causa corrisponde alle pigioni relative al periodo durante il quale il contratto continua a sussistere nell'ipotesi in cui la disdetta non sia valida; tale periodo si estende fino al momento in cui possa essere data, o sia stata effettivamente data la disdetta, in ogni caso fino al termine del periodo di protezione di tre anni fissato dall'art. 271a lett. e CO (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, n. 1 ad art. 8; Cocchi/Trezzini, CPC-TI, App. 2000/2004, Lugano 2005, n. 18 ad art. 8). Nella fattispecie, la prima scadenza contrattuale possibile era il 31 marzo 2012 (doc. A, clausola 2). Senonché, trattandosi della quantificazione delle spese e ripetibili, il legislatore ticinese ha fissato il valore determinante in dodici mensilità al massimo (art. 414 cpv. 3 CPC), ciò che in concreto equivale, pur non tenendo conto degli acconti per le spese accessorie, a fr. 30'000.- (doc. A, clausola 3: fr. 2'500.- mensili). Lo stesso valore di causa si applica anche per la procedura di sfratto, in virtù del rinvio dell'art. 507 cpv. 4 CPC. Per il computo delle ripetibili non fa stato il Regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili, considerato che esso è applicabile unicamente ai procedimenti aperti dopo la sua entrata in vigore (art. 16 cpv. 2), ovvero dopo il 1° gennaio 2008. Giusta gli art. 9 e 15 vTOA, applicabili nella fattispecie in forza del rinvio di cui agli art. 414 cpv. 5 e dell'art. 150 vCPC, le ripetibili dovute in una lite con un valore litigioso da fr. 10'000.- a fr. 50'000.- vanno calcolate tra l'8 e il 15%, ritenuto che nei procedimenti civili speciali di natura contenziosa, tra cui rientrano anche le cause in materia di locazione, le stesse vanno però fissate tra il 30 e l'80% di quelle normali, pertanto, in termini assoluti, tra il 2,4 e il 12%, e in concreto dunque tra un minimo di fr. 720.- e un massimo di fr. 3'600.-. Ne consegue che l'importo attribuito alle istanze di complessivi fr. 1'000.- per le due procedure di contestazione della disdetta e di sfratto è inferiore al minimo tariffale, che è per ogni procedura di fr. 720.- e, quindi, di complessivi

fr. 1'440.-. Le appellanti adesive chiedono il pagamento di fr. 600.- come ripetibili per la procedura di sfratto. Tale richiesta può senz'altro essere accolta, considerato che tale importo è inferiore al minimo tariffale di fr. 720.- testé citato. Per quanto concerne la procedura di contestazione della disdetta, esse chiedono invece il versamento di fr. 2'400.-, in ragione della produzione di un numero consistente di documenti, con importante dispendio di tempo. Stante la necessità di audizione di cinque testimoni e tre interrogatori formali, così come in ragione della voluminosa documentazione prodotta dalle parti, la richiesta è legittima. Anche solo adottando la tariffa per il gratuito patrocinio (DTF 132 I 201 consid. 8.7), nella fattispecie l'importo richiesto coprirebbe poco più di una giornata lavorativa e mezza. L'appello adesivo dev'essere quindi accolto. IV. Sugli oneri processuali

E. 21

Per i motivi che precedono sia l'appello di AP 2, sia quello di AP 1, nella misura in cui sono ricevibili sono respinti. L'appello adesivo di AO 2 e AO 1 deve invece essere accolto. I relativi oneri processuali seguono quindi la soccombenza (art. 148 CPC). Essi sono calcolati, per quanto concerne l'appello di AP 2, su un valore di causa di fr. 30'000.- (sopra, consid. 15). Quelli relativi all'appello di AP 1 sono invece calcolati su un valore di fr. 45'600.-, ritenuta una pigione di fr. 3'800.- mensili e una durata, in virtù del rinvio al contratto tra locatrici e conduttrice principali (doc. E, clausole 1.1 e 1.5), anch'essa fino al 31 marzo 2012, limitata tuttavia ai fini del calcolo del valore litigioso a dodici mensilità (sopra, consid. 15). Il valore di causa dell'appello adesivo è, invece, di fr. 2'000.-. Sulla tassa di giustizia, si ricorda che giusta il nuovo tenore dell'art. 19bis cpv. 2 LTG, entrato in vigore il 1° gennaio 2009, se il valore litigioso non eccede la somma di fr. 30'000.-, la tassa di giustizia va da fr. 100.- a fr. 1'000.-. Nella determinazione della tassa di giustizia di appello si tiene conto sia del valore di causa, sia dell'impegno richiesto per l'esame degli appelli. Nella fattispecie il valore di causa decisivo per l'eventuale ricorso al Tribunale federale ammonta a fr. 150'000.- per l'appello delle locatrici e per quello di AP 2, mentre per quello di AP 1 a fr. 228'000.- (fino alla 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: I. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello 5 settembre 2008 della AP 2 è respinto. II. Gli oneri dell'appello 5 settembre 2008, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 300.- b) spese fr. 50.- fr. 350.- sono posti a carico della AP 2, che rifonderà a AO 2 e AO 1 complessivi fr. 1000.- per ripetibili di appello. III. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello 4 settembre 2008 di AP 1 è respinto. IV. Gli oneri dell'appello 4 settembre 2008, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 500.- b) spese fr. 50.- fr. 550.- sono posti a carico di AP 1, che rifonderà a AO 2 e AO 1 complessivi fr. 1'200.- per ripetibili di appello. V. L'appello adesivo 13 ottobre 2008 di AO 2 e AO 1 è accolto. Di conseguenza la sentenza 25 agosto 2008 della Pretura di Locarno città, immutati gli altri dispostivi, è così riformata: 3. Le spese di fr. 465.- e la tassa di giustizia di fr. 600.- (per le tre procedure), da anticipare in solido da AO 2 e AO 1, sono poste a carico della AP 2 per 2/3 e di AP 1 per 1/3. La AP 2 rifonderà alle locatrici complessivi fr. 2'400.- per la procedura di contestazione della disdetta (inc. DI.2008.7) e complessivi fr. 600.- per quella di cui all'istanza di sfratto nei suoi confronti (inc. DI.2007.251). AP 1 rifonderà alle locatrici complessivi fr. 600.- a titolo di ripetibili. VI. Gli oneri dell'appello adesivo 13 ottobre 2008, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 150.- b) spese fr. 50.- fr. 200.- sono posti a carico della AP 2, che rifonderà a AO 2 e AO 1 complessivi fr. 200.- per ripetibili di

appello. VII. Intimazione: -; -; -. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno città. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, 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.