

TI_GERICHTE 12.2008.65 vom 21. April 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-04-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.65

FR: TI_GERICHTE 12.2008.65 du 21 avril 2008

IT: TI_GERICHTE 12.2008.65 del 21 aprile 2008

Regeste

Mora nel pagamento del canone di locazione: esclusa la possibilità di protrazione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 21.04.2008 12.2008.65

Mora nel pagamento del canone di locazione: esclusa la possibilità di protrazione

Incarto n. 12.2008.65 Lugano 21 aprile 2008 /sc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Zali segretaria: Verda, vicecancelliera sedente per statuire in materia di locazione nella causa inc. n. DI.2007.1530 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, e più precisamente sull'istanza di sfratto 3 dicembre 2007 di AO 1 rappr. dall' RA 1 contro AP 1 rappr. dall' RA 2 nonché sull'istanza di protrazione della locazione 30 ottobre 2007 presentata all'ufficio di conciliazione di Massagno da AP 1, Lamone contro AO 1, Lugano rappr. dall'avv. _____, _____ sulle quali il Segretario assessore si è pronunciato con sentenza 7 marzo 2008, con la quale ha respinto l'istanza di protrazione della locazione e ammesso l'istanza di sfratto; appellante AP 1, con atto di appello 17 marzo 2008, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza di protrazione della locazione e di respingere l'istanza di sfratto, il tutto protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre la controparte non è stata invitata a formulare osservazioni; richiamato il decreto 20 marzo 2008 con cui la presidente di questa Camera ha concesso all'appello l'effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: che AP 1 conduce in locazione una superficie commerciale, di mq 163 al piano inferiore adibiti a officina e servizi, mq 981 al piano terreno adibiti a produzione e magazzino e mq 158 al piano superiore adibiti a ufficio, nello stabile in via _____ a Lamone; che il 24 agosto 2007 la locatrice ha diffidato la conduttrice a pagare entro 30 giorni la pigione relativa ai mesi di maggio, giugno, luglio e agosto 2007 per complessivi fr. 34'166.70, richiamando l'art. 257d CO; che, la somma in questione non essendo stata versata nel termine assegnato, il 2 ottobre 2007, la locatrice ha significato la disdetta straordinaria del contratto con effetto al 30 novembre 2007; che AP 1 ha chiesto, con istanza 30 ottobre 2007 all'ufficio di conciliazione, la protrazione della locazione, evidenziando di aver sottoscritto con terzi un contratto di finanziamento per un importo di fr. 5'000'000.-, ciò che le avrebbe permesso di disporre della necessaria liquidità per far fronte ai propri impegni entro il 30 novembre 2007; che il 3 dicembre 2007 AO 1, rilevando come l'ente locato non fosse stato liberato alla scadenza del termine di disdetta, ha adito la Pretura con un'istanza di sfratto; che, in applicazione dell'art. 274g CO, la decisione su entrambe le istanze è stata devoluta al giudice dello sfratto; che in sede di udienza l'istante ha mantenuto la domanda di sfratto, chiedendo tuttavia di tenere in sospeso l'emanazione del relativo decreto, ritenuto che controparte ha proposto in quella sede un piano di

pagamento, prevedente il versamento di fr. 25'000.- il 21 gennaio 2008, fr. 45'833.25 il 22 febbraio 2008 e fr. 55'000.- il 29 febbraio 2008; che in data 4 marzo 2008 il Pretore del distretto di Lugano, sezione 5, ha pronunciato il fallimento di AP 1, decisione dedotta in appello, dove il presidente della CEF ha accordato effetto sospensivo parziale al gravame; che in data 5 marzo 2008, constatato il mancato pagamento dei versamenti di fr. 45'833.25 e di fr. 55'000.-, l'istante ha chiesto l'emanazione della decisione di sfratto; che con il giudizio qui impugnato il Segretario assessore, statuendo in luogo e vece del Pretore, ha respinto l'istanza di protrazione della locazione e ammesso l'istanza di sfratto, rilevando che la convenuta, nel termine di 30 giorni, non aveva provveduto al pagamento delle pigioni scoperte; che con l'appello che qui ci occupa la convenuta chiede di riformare la sentenza pretorile nel senso di accogliere l'istanza di protrazione della locazione e di respingere la domanda di sfratto; che l'appellante sostiene che sarà "nei prossimi giorni" in grado di effettuare il pagamento sia delle pigioni arretrate, sia di quelle correnti, ciò grazie ad un contratto di finanziamento con terzi, che le permetterà di disporre "entro breve" di un importo di fr. 5'000'000.-; che lo sfratto vanificherebbe gli sforzi da essa intrapresi per continuare l'attività, causandole effetti tanto gravosi da risultare ingiustificati a fronte degli interessi della locatrice, alla quale essa ha nel frattempo già versato fr. 25'000.- quale prima rata degli affitti scaduti; che l'appello non è stato intimato alla controparte; che, già con l'istanza di protrazione della locazione, l'appellante ha ammesso pacificamente non aver potuto far fronte agli impegni nei confronti del locatore, ammettendo quindi di essere in mora con il pagamento del canone di locazione; che, pur avendo l'appellante versato fr. 25'000.- quale prima rata del debito per canoni scaduti, essa stessa ammette poi di aver invece omesso di far fronte, alle scadenze da lei medesima indicate per i pagamenti, all'impegno di versare l'ulteriore importo di fr. 100'833,25 (fr. 45'833.25 il 22 febbraio 2008 e fr. 55'000.- il 29 febbraio 2008); che, alla luce di siffatte circostanze, è esclusa per legge la possibilità di ottenere una protrazione della locazione (art. 272a cpv. 1 lett. a CO); che l'appello, del tutto infondato, può pertanto essere evaso già nell'ambito dell'esame preliminare dell'art. 313bis CPC, senza necessità di intimarlo alla controparte per le osservazioni; che la tassa di giustizia e le spese della procedura ricorsuale seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che non si assegnano ripetibili all'istante, che non è stata invitata a presentare osservazioni; che nelle controversie in materia di protrazione della locazione la tassa di giustizia e le ripetibili vengono calcolate sul valore complessivo dei canoni relativi alla durata della protrazione richiesta (art. 414 cpv. 4 CPC); che nella sua istanza 30 ottobre 2007 all'Ufficio di conciliazione, AP 1 ha chiesto la protrazione "fino almeno al 30.06.2007" ma, considerato che la disdetta straordinaria del contratto era con effetto al 30 novembre 2007, essa intendeva evidentemente il 30 giugno 2008, tant'è che ancora in sede d'appello essa ha chiesto l'accoglimento della domanda di protrazione; che di conseguenza il valore litigioso è di almeno fr. 64'166.55 (pari ai canoni previsti da dicembre 2007 a giugno 2008 compresi, a fr. 9'166.65 mensili); Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: 1. L'appello 17 marzo 2008 di AP 1 è respinto . 2. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 650.-- b) spese fr. 50.-- totale fr. 700.-- sono poste a carico dell'appellante. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione: -; -. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- 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.