

TI_GERICHTE 12.2012.131 vom 20. August 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-08-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.131

FR: TI_GERICHTE 12.2012.131 du 20 août 2012

IT: TI_GERICHTE 12.2012.131 del 20 agosto 2012

Regeste

Tutela giurisdizionale dei casi manifesti, espulsione di conduttore a fine contratto, assenza di contestazione della disdetta in Pretura alla scadenza del termine di legge

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 20.08.2012 12.2012.131

Tutela giurisdizionale dei casi manifesti, espulsione di conduttore a fine contratto, assenza di contestazione della disdetta in Pretura alla scadenza del termine di legge

Incarto n. 12.2012.131 Lugano 20 agosto 2012 /mc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliera: Verda Chiocchetti sedente per statuire nella causa inc. n. SO.2012.409 (tutela giurisdizionale dei casi manifesti, sgombero dei locali a fine contratto) della Pretura della giurisdizione di Mendrisio-Nord promossa con istanza 13 giugno 2012 da CO 1 rappr. dall'avv. RA 1 contro AP 1 chiedente lo sfratto immediato della convenuta dall'appartamento al 1° piano interno n. 2 nello stabile in via _____ a _____, che il Pretore aggiunto ha accolto con decisione 4 luglio 2012; appellante la convenuta, che con atto 20 luglio 2012 chiede di dichiarare nulla la decisione, previa concessione dell'effetto sospensivo all'appello; ritenuto in fatto e in diritto: che la società CO 1 ha concesso in locazione a AP 1 un appartamento al 1° piano interno n. 2 nello stabile in via _____ a _____ dal 1° giugno 2010 al canone di fr. 13'200.- annui oltre fr. 1'800.- quale acconto per le spese accessorie (doc. B); che la conduttrice ha pagato il primo canone di locazione e il secondo solo dopo un sollecito, mentre non ha più versato alcunché dall'agosto 2010 (doc. C); che la locatrice, tramite l'avv. RA 1, ha inviato il 28 ottobre 2011 alla conduttrice una comminatoria di pagamento per le pigioni arretrate dall'agosto 2010, in fr. 18'750.-, invitandola a pagare le pigioni scoperte entro 30 giorni e avvertendola che in caso di mancato pagamento il contratto sarebbe stato disdetto conformemente all'art. 257d CO (doc. E); che la conduttrice non ha pagato gli arretrati e la locatrice, sempre tramite il proprio legale, ha notificato il 13 dicembre 2011 la disdetta del contratto di locazione per il 31 gennaio 2012 sull'apposito modulo ufficiale del Cantone (doc. F); che la conduttrice ha contestato la validità della disdetta (doc. G) all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Mendrisio (inc. 7/2012), il quale ha constatato all'udienza del 12 marzo 2012 la mancata conciliazione (doc. H) e ha rilasciato il 13 marzo 2012 ad AP 1 l'autorizzazione a procedere in giudizio (doc. L); che la conduttrice non ha promosso azione di contestazione della disdetta nel termine di 30 giorni previsto dall'art. 209 cpv. 4 CPC; che con istanza 13 giugno 2012 CO 1 ha chiesto alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio-Nord lo "sfratto" immediato della conduttrice, che non aveva riconsegnato l'appartamento dopo la scadenza del contratto e non aveva promosso la causa di contestazione della disdetta; che la convenuta non si è presentata

all'udienza e ha incaricato il figlio _____ di presentare alla Pretura una memoria 1° luglio 2012 in cui contesta la disdetta; che all'udienza di discussione del 4 luglio 2012 è comparso solo il rappresentante dell'istante, il quale ha confermato la domanda di sgombero dei locali, rilevando il mancato pagamento della pigione dall'agosto 2010; che con decisione 4 luglio 2012 il Pretore aggiunto della giurisdizione di Mendrisio-Nord ha accertato che il caso e la situazione giuridica erano chiari, vista la mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza del contratto il 31 gennaio 2012 e ha accolto la domanda, ordinando l'espulsione immediata della convenuta dall'appartamento da lei occupato e ponendo a suo carico la tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 100.-, con l'obbligo di rifondere alla parte istante fr. 700.- a titolo di indennità; che nella medesima decisione il Pretore aggiunto ha respinto la domanda di gratuito patrocinio della convenuta (dispositivo n. 7), ritenendo la sua posizione sprovvista di possibilità di esito favorevole; che con scritto denominato "reclamo" AP 1 chiede di dichiarare nulla la decisione del Pretore aggiunto, sostenendo di essere una grande invalida novantaquattrenne, sprovvista di cognizioni di diritto, e di aver diritto a un patrocinatore d'ufficio per comparire in udienza, rimproverando al giudice di prima istanza di aver violato i suoi diritti costituzionali, tanto più che il patrocinatore della parte istante non era stato incaricato da persona autorizzata ad agire per la società proprietaria dello stabile e tutta la procedura era quindi nulla; che l'atto non è stato notificato alla controparte; che contro una decisione emanata in procedura sommaria a tutela dei casi manifesti è dato il rimedio dell'appello se il valore ammonta ad almeno fr. 10'000.-; che nella fattispecie il Pretore aggiunto non ha accertato quale è il valore litigioso, limitandosi a indicare in calce alla decisione che il rimedio di diritto proponibile era il reclamo; che nondimeno nel caso concreto il canone di locazione mensile ammonta a fr. 1'250.- e la conduttrice contesta la validità della disdetta, di modo che si può ammettere un valore litigioso di almeno fr. 45'000.- e il rimedio dell'appello è pertanto proponibile; che nella decisione impugnata il Pretore aggiunto ha statuito sia sulla domanda di gratuito patrocinio presentata il 1° luglio 2012 dalla convenuta (dispositivo n. 7), respingendola per carenza del requisito di probabilità di esito favorevole, sia sulla domanda di sgombero dei locali presentata dall'istante (dispositivi 1 a 5), accogliendola e disponendone l'esecuzione effettiva, per pronunciarsi poi sulle spese e le ripetibili (dispositivo n. 6); che in questa sede la conduttrice afferma in sostanza di aver diritto a un patrocinatore d'ufficio con gratuito patrocinio in considerazione della sua età avanzata (94 anni), del suo stato di salute (grande invalida), della sua precaria condizione finanziaria (pensionata AVS con prestazioni complementari) e delle sue carenti cognizioni giuridiche, che le impedivano di affrontare ad armi pari il legale della parte istante, e sostiene che il rifiuto del gratuito patrocinio, per altro deciso dal Pretore aggiunto contemporaneamente all'istanza di espulsione, l'ha privata del diritto di partecipare all'udienza e di esporre la propria posizione; che l'argomentazione si rivela infondata, in primo luogo già per il fatto che la domanda di gratuito patrocinio non era supportata dalla documentazione attestante l'impossibilità di far fronte alle spese processuali e poi perché la presenza di un avvocato non è obbligatoria, né è indispensabile in una procedura semplice come quella della tutela giurisdizionale dei casi manifesti; che la conduttrice avrebbe del resto potuto farsi rappresentare dal figlio, che aveva incaricato di presentare il memoriale 1° luglio 2012, o da un'associazione di categoria (art. 68 CPC), di modo che l'assenza all'udienza è frutto di una sua scelta personale e non è data una violazione del diritto di essere sentito (cfr. sul medesimo tema sentenze del Tribunale federale 5D_70/2012 e 5D_69/2012 del 19 luglio 2012); che la conduttrice ritiene nulla la procedura avviata il 13 giugno 2012 per il motivo

che a quella data l'unica persona autorizzata a firmare per CO 1 era M_____ e non la persona che aveva sottoscritto la procura in favore dell'avv. RA 1; che al riguardo la conduttrice ripropone la critica già esposta nel memoriale 1° luglio 2012 (pag. 1), sulla quale il Pretore aggiunto si è pronunciato spiegando che la procura in base alla quale il legale aveva proceduto nei confronti della conduttrice era stata sottoscritta il 21 ottobre 2011 da H_____, a quel momento direttrice con firma individuale della proprietaria (doc. A, M) e che la procura non era stata revocata dopo i cambiamenti nell'assetto societario intervenuti il 4 aprile 2012; che l'appello deve essere motivato (art. 311 CPC), vale a dire che deve esporre, anche in modo semplice, per quali motivi sarebbe errata la decisione del Pretore (DTF 137 III 317, Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, 16 e Séminaire sur le droit du bail, 2010, Neuchâtel, n. 207 pag. 56); che in questa sede la convenuta non dice per quale motivo sarebbe errata la conclusione tratta dal Pretore aggiunto sulla rappresentanza processuale, di modo che il "reclamo" è nullo per difetto di motivazione (art. 311 CPC); che in ogni caso, quand'anche fosse ricevibile, l'appello dovrebbe essere respinto in quanto manifestamente infondato, poiché nella fattispecie la situazione giuridica e i fatti sono chiari e la decisione del Pretore aggiunto è del tutto corretta; che infatti il rappresentante della proprietaria, debitamente autorizzato mediante procura (doc. A, M), ha disdetto il contratto di locazione sull'apposito modulo ufficiale (doc. F); che la conduttrice ha contestato la validità della disdetta rivolgendosi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Mendrisio (doc. D); che l'Ufficio di conciliazione ha constatato l'assenza di un accordo e ha rilasciato alla conduttrice l'autorizzazione ad agire (doc. L); che la conduttrice non ha avviato la causa giudiziaria nel termine di 30 giorni, con il risultato che la disdetta del contratto di locazione per la scadenza del 31 gennaio 2012 è valida e non può più essere rimessa in discussione; che è pacifica la mancata riconsegna dell'appartamento alla scadenza del 31 gennaio 2012, data dalla quale la convenuta lo occupa senza titolo giuridico; che quindi a giusta ragione il Pretore aggiunto ha accolto l'istanza e ha ordinato la riconsegna immediata dell'appartamento, disponendone l'esecuzione effettiva; che in tali circostanze l'appello si rivela manifestamente infondato e può essere deciso senza che sia necessario notificarlo alla controparte, con la procedura prevista dall'art. 312 cpv. 1 CPC; che le spese processuali dell'appello vanno a carico dell'appellante, soccombente; che non si attribuiscono ripetibili alla proprietaria, alla quale non è stato chiesto di esprimersi sull'appello; Per questi motivi, richiamata la LTG, decide:

1. L'appello 20 luglio 2012 di AP 1 è respinto nella misura in cui è proponibile e la decisione 4 luglio 2012 del Pretore aggiunto della giurisdizione di Mendrisio-Nord nella procedura SO.2012.409 è confermata.
2. Le spese processuali di complessivi fr. 100.- sono a carico di AP 1. Non si assegnano ripetibili.
3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio-Nord Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello

La presidente
La vicecancelliera Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario 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), se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 LTF). Il ricorso è ammissibile contro le decisioni che pongono fine al procedimento (art. 90 LTF). Esso è pure ammissibile contro una decisione che concerne soltanto talune conclusioni, se queste possono essere giudicate indipendentemente dalle altre, o che pone

fine al procedimento soltanto per una parte dei litisconsorti (art. 91 LTF), oppure ancora contro decisioni pregiudiziali e incidentali notificate separatamente e concernenti la competenza o domande di ricsuzione (art. 92 cpv. 1 LTF). In presenza di altre decisioni pregiudiziali o incidentali, il ricorso è ammissibile solo se le stesse possono causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defatigante o dispendiosa (art. 93 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.