

TI_GERICHTE 12.2012.58 vom 16. April 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-04-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.58

FR: TI_GERICHTE 12.2012.58 du 16 avril 2012

IT: TI_GERICHTE 12.2012.58 del 16 aprile 2012

Regeste

Tutela dei casi manifesti, disdetta straordinaria non contestata del contratto di locazione per violazione del dovere di riguardo, appello improponibile perché non motivato

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 16.04.2012 12.2012.58

Tutela dei casi manifesti, disdetta straordinaria non contestata del contratto di locazione per violazione del dovere di riguardo, appello improponibile perché non motivato

Incarto n. 12.2012.58 Lugano 16 aprile 2012 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa inc. n. SO.2012.207 (espulsione in procedura sommaria di tutela dei casi manifesti) della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza 18 gennaio 2012 da AO 1 rappr. dall'avv. _____, RA 1 contro AP 1 chiedente l'espulsione della convenuta dall'appartamento n. _____, con protesta di spese e ripetibili, domanda alla quale si è opposta la convenuta e che il Pretore ha accolto con decisione 13 marzo 2012; appellante la convenuta, che con lettera 21 marzo 2012 chiede una proroga di almeno un anno e adduce di "occupare l'appartamento da 33 anni e di aver sempre pagato l'affitto", impegnandosi a mantenere la tranquillità "da adesso in poi"; ritenuto in fatto e in diritto: che la società AO 1 ha concesso in locazione a AP 1 dal 1° ottobre 1989 l'appartamento n. _____, al canone di locazione mensile di fr. 800.- oltre fr. 50.- mensili a titolo di acconto per le spese (doc. B); che il 26 ottobre 2011 la conduttrice è stata diffidata a voler interrompere con effetto immediato il disturbo e la mancanza di diligenza e riguardo nei confronti dei vicini, consistenti negli schiamazzi notturni provocati dal di lei figlio, ospitato durevolmente (doc. D), che avevano suscitato le reazioni degli altri abitanti dello stabile (doc. C), con la comminatoria della disdetta straordinaria prevista dall'art. 257f CO; che il 30 novembre 2011 la legale incaricata dall'amministrazione dell'immobile ha notificato alla conduttrice la disdetta del contratto di locazione per la scadenza del 31 dicembre 2011 mediante il modulo ufficiale (doc. F, G), essendosi ripetuti gli episodi di schiamazzi notturni; che la conduttrice non ha riconsegnato i locali alla scadenza del contratto, né ha contestato la disdetta (doc. I), motivo per cui la proprietaria l'ha convenuta il 18 gennaio 2012 davanti alla Pretura del Distretto di Lugano per ottenerne l'immediata espulsione dai locali ancora occupati; che all'udienza del 9 febbraio 2012 la rappresentante della proprietaria ha confermato la domanda di espulsione con esecuzione effettiva, mentre la convenuta si è opposta all'espulsione, rilevando che il figlio aveva provocato rumore saltuariamente, senza creare particolari problemi agli altri abitanti dello stabile e che a ogni modo stava cercando un'altra sistemazione, sicché chiedeva di rimanere nell'appartamento; che dopo un'istruttoria sul tema dei disturbi notturni causati dal figlio della conduttrice, nella quale

sono stati ascoltati tre testimoni, le parti hanno confermato al dibattimento finale le rispettive domande di giudizio; che con decisione 13 marzo 2012 il Pretore ha accertato l'esistenza di una disdetta straordinaria del contratto di locazione per violazione del dovere di riguardo nei confronti dei vicini, non contestata dalla conduttrice, e ha accolto la domanda di espulsione, concedendo alla convenuta un termine per la riconsegna fino al 30 aprile 2012, disponendone l'esecuzione effettiva e ponendo a carico di AP 1 la tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 200.-, con l'obbligo di rifondere alla parte istante fr. 300.- a titolo di indennità; che con lettera 21 marzo 2012 AP 1 dichiara di opporsi all'espulsione e chiede una proroga di almeno un anno, con la motivazione che ella ha 80 anni, ospita un figlio invalido, vive da 33 anni nello stabile e ha sempre pagato l'affitto e inoltre che i gravi problemi economici suoi e del figlio ostacolano a quest'ultimo la ricerca di un altro appartamento; che l'atto non è stato notificato alla controparte; che contro una decisione emanata in procedura sommaria a tutela dei casi manifesti e il cui valore è di fr. 28'800.- come accertato dal Pretore, è dato il rimedio dell'appello, da presentare entro 10 giorni (art. 314 CPC); 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 nella fattispecie AP 1 adduce che vi sono stati "un paio di diverbi in due anni", rileva di aver sempre pagato la pigione in 33 anni di permanenza nello stabile ed evoca i problemi economici che ostacolano la ricerca di un appartamento intrapresa dal figlio invalido da lei ospitato, senza formulare la benché minima critica alla decisione pretorile, né per quel che concerne l'accertamento dei fatti esposti né per quel che concerne l'applicazione del diritto; che in tali circostanze l'appello deve essere dichiarato improponibile per carenza di motivazione e può essere evaso senza che sia necessario notificarlo alla controparte, con la procedura prevista dall'art. 312 cpv. 1 CPC; che a ogni modo, quand'anche si potesse entrare nel merito dell'appello, l'opposizione all'espulsione si rivelerebbe infondata, poiché l'appellante non ha contestato la disdetta straordinaria e non ha riconsegnato i locali alla scadenza contrattuale; che comunque dall'istruttoria eseguita in prima istanza è palese che l'istante ha disdetto in via straordinaria ai sensi dell'art. 257f CO il contratto di locazione per la scadenza del 31 dicembre 2011 in seguito agli schiamazzi notturni di cui si era reso protagonista il figlio della conduttrice, da lei ospitato durevolmente (cfr. verbali di deposizione testimoniale del 1° marzo 2012), e che la disdetta non è stata tempestivamente contestata al competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione (doc. I); che al riguardo non giova all'appellante impegnarsi a "mantenere la tranquillità da adesso in poi", il contratto di locazione essendo stato validamente disdetto per il ripetersi di episodi di schiamazzi notturni dovuti al figlio da lei ospitato; che la domanda di proroga del contratto non può essere accolta, poiché l'art. 272a cpv. 1 lett. b CO esclude la protrazione del contratto in caso di disdetta straordinaria per violazione dell'obbligo di diligenza e di riguardo per i vicini; che per quel che concerne le gravi condizioni economiche evocate dall'appellante, il Pretore ne ha già tenuto conto, accordandole in via eccezionale un termine fino al 30 aprile 2012 per la riconsegna dei locali e segnalando il caso al Servizio di accompagnamento sociale di _____ che le spese processuali dell'appello andrebbero a carico dell'appellante, soccombente, ma si può rinunciare a prelevarle viste le particolarità del caso, mentre non si attribuiscono ripetibili alla parte istante, alla quale l'appello non è stato notificato; Per questi motivi, richiamata la LTG, decide: 1. L'appello 21 marzo 2012 di AP 1 è improponibile e la decisione 13 marzo 2012 SO.2012.207 è confermata. 2. Non si

prelevano spese processuali e non si assegnano ripetibili. 3. Notificazione: - - _____,
Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera
civile del Tribunale d'appello La presidente II
vicecancelliere Rimedi giuridici (pagina seguente) 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 ricusazione (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.