

## **TI\_GERICHTE 12.2013.115 vom 19. August 2013**

TI Tribunale d'appello, 2013-08-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2013.115](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2013.115)

FR: TI\_GERICHTE 12.2013.115 du 19 août 2013

IT: TI\_GERICHTE 12.2013.115 del 19 agosto 2013

### **Regeste**

Disdetta per mora - contestazione della disdetta - espulsione - tutela dei casi manifesti - impugnazione delle spese e delle ripetibili

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 19.08.2013 12.2013.115

Disdetta per mora - contestazione della disdetta - espulsione - tutela dei casi manifesti - impugnazione delle spese e delle ripetibili

Incarto n. 12.2013.115 Lugano 19 agosto 2013 /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 vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa - inc. n. SO.2013.173 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord - promossa con istanza (di tutela giurisdizionale nei casi manifesti) 13 marzo 2013 da AP 1 rappr. dall' RA 1 contro AO 1 rappr. dall' RA 2 volta ad ottenere l'espulsione della convenuta dai vani commerciali adibiti a negozio ubicati al pianterreno dello stabile denominato "\_\_\_\_\_ " in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, domanda avversata dalla convenuta che ha postulato la reiezione in ordine dell'istanza, e che il Pretore aggiunto con decisione 19 giugno 2013 ha dichiarato irricevibile, caricando all'istante la tassa di giustizia di fr. 200.-, le spese di fr. 150.- e un'indennità di fr. 3'000.- a favore della controparte; ed ora sull'appello rispettivamente sul reclamo, entrambi datati 1° luglio 2013, con cui l'istante chiede in via principale la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza e in via subordinata l'annullamento della decisione pretorile con conseguente rinvio dell'incarto alla Pretura per effettuare le verifiche e gli accertamenti dovuti, rispettivamente la modifica del solo dispositivo in materia di ripetibili nel senso di ridurre a fr. 300.- l'indennità da lui dovuta alla controparte, il tutto protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre la convenuta con osservazioni rispettivamente risposta, entrambe datate 26 luglio 2013, postula la reiezione dei gravami pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con contratto 22 marzo 2012 (doc. A) AP 1 ha concesso in locazione a AO 1 dei locali commerciali adibiti a negozio ubicati al pianterreno dello stabile denominato "\_\_\_\_\_ " in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. Il contratto, della durata di tre anni poi tacitamente rinnovabili (tranne nel caso in cui il fatturato dell'ultimo anno fosse risultato essere di almeno fr. 80'000.-), stabiliva che la pigione, pagabile ogni 15 giorni a far tempo dal 1° aprile 2012, sarebbe stata pari al 10% della cifra d'affari generata in quel periodo dal negozio, che si occupava della vendita di occhiali, di lenti e di montature. Per i mesi di giugno e luglio 2012 la conduttrice il 3 agosto 2012 ha così pagato al locatore fr. 2'279.60 (doc. 10) ed altri fr. 4'000.- sono poi stati da lei corrisposti il 6 ottobre 2012 con riferimento al mese di settembre 2012 (doc. 11). 2. Con lettera 20 novembre / 1° dicembre 2012 (doc. 2) il locatore, dopo aver rammentato

alla conduttrice che il contratto prevedeva una pigione mensile di non meno di fr. 6'666.66, l'ha diffidata a normalizzare " la situazione ... entro e non oltre 10 giorni da oggi ", ritenuto che in caso contrario sarebbe stato " costretto a formalizzare la disdetta per mora ". Con raccomandata 17 dicembre 2012 del suo legale (doc. C), che evidenziava " la vostra lampante e ripetuta mora nel pagamento della pigione ", alla conduttrice è poi stato assegnato giusta l'art. 257d CO un ultimo termine di 30 giorni " per procedere al pagamento integrale dello scoperto esistente ", ritenuto che, scaduto infruttuosamente detto termine, il rapporto di locazione sarebbe stato disdetto a norma di legge. Scaduto il termine, il locatore, il 22 gennaio 2013 (doc. B), ha significato alla conduttrice, su formulario ufficiale, la disdetta straordinaria del contratto per il 28 febbraio 2013. Il 20 febbraio 2013 la conduttrice ha contestato la disdetta innanzi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Mendrisio (inc. n. 14/13), che ha citato le parti all'udienza di conciliazione dell'11 marzo 2013. Preso atto dell'ingiustificata assenza dell'istante a tale udienza (cfr. doc. D), l'Ufficio ha considerato ritirata l'istanza di conciliazione e, con nota a verbale e poi con decisione formale emanata l'indomani (doc. D e 5), ha stralciato dal ruolo la procedura giusta l'art. 206 cpv. 1 CPC. La successiva istanza di restituzione dei termini ai sensi dell'art. 148 CPC (inc. n. 14/13-RT) inoltrata dalla conduttrice (doc. 6) è stata respinta dall'Ufficio con decisione 29 aprile 2013 (doc. 7). 3. Nel frattempo, con istanza a procedura sommaria (di tutela giurisdizionale nei casi manifesti) 13 marzo 2013, AP 1 ha convenuto in giudizio innanzi alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord AO 1 al fine di ottenerne l'espulsione dai vani commerciali a lei locati. La convenuta si è opposta all'istanza rilevando da una parte che le decisioni dell'Ufficio di conciliazione non sarebbero ancora cresciute in giudicato e con ciò non sarebbero esecutive ed osservando dall'altra che la disdetta non sarebbe valida siccome essa non era in mora e in quanto l'istante nelle comminatorie di pagamento (quella di cui al doc. C da lei per altro neppure ricevuta) non aveva precisato l'entità delle sue eventuali pretese. 4. Con la decisione 19 giugno 2013 qui impugnata il Pretore aggiunto ha ritenuto che nel caso di specie la disdetta di cui al doc. B doveva essere considerata inefficace: in assenza dei dati sulla cifra d'affari del negozio non era in effetti possibile stabilire l'importo eventualmente arretrato e così dovuto dalla convenuta a titolo di canone di locazione; e ciò aveva fatto sì che l'istante trasmettesse una comminatoria di pagamento indeterminata e con ciò non valida (doc. C). Di qui il giudizio di irricevibilità dell'istanza (dispositivo n. 1) e, in considerazione del fatto che secondo il contratto la locazione avrebbe dovuto avere una durata iniziale di tre anni per cui il valore di causa poteva essere determinato prudenzialmente in fr. 40'000.-, l'accollo all'istante della tassa di giustizia di fr. 200.-, delle spese di fr. 150.- e di un'indennità di fr. 3'000.- alla controparte (dispositivo n. 2). 5. L'istante ha impugnato la decisione pretorile con due diversi rimedi giuridici, entrambi inoltrati in data 1° luglio 2013. Con l'appello egli chiede in via principale di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, contestando l'inefficacia della disdetta: in particolare rimprovera al Pretore aggiunto di aver di fatto inficiato, senza aver neppure accertato l'entità del canone di locazione, ma essendo comunque chiara la mora della convenuta dall'ottobre 2012, la procedura portata avanti correttamente dall'Ufficio di conciliazione (ove la controparte aveva già potuto far valere le sue ragioni); in via subordinata chiede di annullare la pronuncia del giudice di prime cure e di rinviare l'incarto alla Pretura per effettuare le verifiche e gli accertamenti dovuti, ed in particolare stabilire se la sentenza dell'Ufficio di conciliazione fosse cresciuta in giudicato o meno, ciò che imponeva il richiamo dell'incarto della procedura di conciliazione, rispettivamente assumere il teste M \_\_\_\_\_, richiesta quest'ultima già

formulata in prima sede. Con il reclamo egli chiede la modifica del solo dispositivo in materia di ripetibili nel senso di ridurre da fr. 3'000.- a fr. 300.- l'indennità da lui dovuta alla controparte: da una parte contesta il fatto che il Pretore aggiunto, dopo aver ritenuto in più punti che la pigione era indeterminata, possa aver quantificato il valore di causa in fr. 40'000.- in considerazione della durata triennale del contratto; dall'altra evidenza che la procedura, il cui inoltro era stato causato dall'atteggiamento della controparte, era risultata semplice (doppio scambio di allegati e un'udienza), per modo che le ripetibili assegnate, tenuto anche conto del carattere sommario del giudizio, risultavano sproporzionate. 6. Delle osservazioni rispettivamente risposta, entrambe datate 26 luglio 2013, con cui la convenuta postula la reiezione dei gravami si dirà, se necessario, nei prossimi considerandi. 7. Giusta l'art. 257 CPC il giudice, salvo casi che qui non ricorrono (cpv. 2), accorda tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili e la situazione giuridica è chiara (cpv. 1), fermo restando che se queste condizioni non sono date non entra nel merito (cpv. 3). In base alla più recente giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 138 III 620 consid. 5.1.1), un fatto è immediatamente comprovabile in base alla norma, se può essere accertato senza ritardi e senza dispendio particolare. La prova del fatto deve di regola essere portata mediante documenti (e l'ispezione oculare). La tutela giurisdizionale nei casi manifesti non soggiace a una limitazione del rigore probatorio: l'istante non può perciò limitarsi a rendere verosimile la sua pretesa, ma deve recarne la prova piena, così da creare chiarezza nei rapporti fattuali. Se la controparte contesta i fatti in modo verosimile, la tutela giurisdizionale nei casi manifesti non può essere accordata. Ciò sarà in particolare il caso laddove essa sostanzi e adduca in modo concludente obiezioni, che dal punto di vista fattuale non possano essere immediatamente confutate e siano atte a far vacillare il convincimento del giudice già formato in precedenza. Decisivo è in definitiva sapere se l'approfondito chiarimento delle obiezioni della parte convenuta possa mutare il convincimento del giudice circa l'avvenuta dimostrazione della pretesa dell'istante, così che esse non possano a priori essere considerate prive di rilevanza (in tal senso pure II CCA 23 gennaio 2013 inc. n. 12.2012.175). 8. Ancorché eccepita solo in via subordinata, la censura con cui l'istante rimprovera al Pretore aggiunto di non aver effettuato le verifiche e gli accertamenti che si imponevano, segnatamente di non aver stabilito se la sentenza dell'Ufficio di conciliazione fosse cresciuta in giudicato o meno (ciò che a suo dire imponeva il richiamo in questa sede dell'incarto della procedura di conciliazione), rispettivamente di non aver assunto il teste M \_\_\_\_\_, prova disattesa in prima sede (e nuovamente riproposta in questa sede) - che, se fondata, implicherebbe l'annullamento della decisione impugnata e il rinvio della causa al primo giudice per la continuazione della procedura e l'emanazione di una nuova decisione, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito - va trattata preliminarmente (cfr. DTF 137 I 195 consid. 2.2, 135 I 187 consid. 2.2, 127 V 431 consid. 3d, 118 Ia 17 consid. 1a; II CCA 24 febbraio 2011 inc. n. 12.2009.64, 18 settembre 2012 inc. n. 12.2012.46, 16 ottobre 2012 inc. n. 12.2010.199, 21 febbraio 2013 inc. n. 12.2011.69, 11 marzo 2013 inc. n. 12.2011.101, 18 aprile 2013 inc. n. 12.2011.119, 30 aprile 2013 inc. n. 12.2012.151). 8.1. Il diritto alla prova è un corollario essenziale del diritto di essere sentiti. Per costante giurisprudenza, dal diritto di essere sentito garantito dall'art. 29 cpv. 2 Cost. deve in particolare essere dedotto il diritto per l'interessato di esprimersi prima della resa di una decisione sfavorevole nei suoi confronti, quello di fornire prove circa i fatti suscettibili di influire sul provvedimento, quello di poter prendere visione dell'incarto nonché quello di partecipare all'assunzione

delle prove, di prenderne conoscenza e di determinarsi al riguardo ( DTF 135 I 279 consid. 2.3 ). Il diritto di ottenere una decisione motivata, che deriva a sua volta dal diritto di essere sentito sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., impone per contro all'autorità giudicante di indicare le ragioni che l'hanno portata a decidere in un senso piuttosto che in un altro, in modo tale da permettere al destinatario di capire la portata della decisione e di proporre i rimedi adeguati con cognizione di causa. Esso non obbliga però il giudice a pronunciarsi necessariamente su tutte le questioni e le prove proposte dalle parti, bastando che esamini i temi rilevanti per il giudizio (DTF 134 I 83 consid. 4.1; II CCA 18 settembre 2012 inc. n. 12.2012.46, 26 febbraio 2013 inc. n. 12.2012.136, 11 marzo 2013 inc. n. 12.2011.101). 8.2. Nel caso di specie, l'istante lamenta in sostanza la carenza di motivazione della pronuncia sul tema della crescita in giudicato della sentenza dell'Ufficio di conciliazione e la mancata assunzione del teste M \_\_\_\_\_, ritenendo che ciò imporrebbe l'annullamento della decisione pretorile. A torto. 8.2.1. In merito alla prima questione, si osserva innanzitutto che i fatti che hanno dato origine alle già menzionate decisioni dell'Ufficio di conciliazione sono stati puntualmente accertati nel querelato giudizio (ciò che tra l'altro esclude che gli incarti relativi a quelle procedure - comunque già versati agli atti - possano essere richiamati da questa Camera in applicazione dell'art. 317 cpv. 1 CPC, disposizione a sua volta nemmeno applicabile in questa particolare procedura, cfr. TF 7 novembre 2012 4A\_420/2012 consid. 5, in: SJ 2013 I 129; II CCA 23 gennaio 2013 inc. n. 12.2012.175, 26 febbraio 2013 inc. n. 12.2012.136, 12 marzo 2013 inc. n. 12.2013.30). Il Pretore aggiunto - come detto non è tenuto a pronunciarsi su tutte le questioni sottoposte dalle parti, ma solo sui temi rilevanti per il giudizio - ha in seguito implicitamente ritenuto che a fronte dell'inefficacia della disdetta quelle decisioni, che si limitavano a stralciare dal ruolo la procedura di contestazione della disdetta a suo tempo avviata, non potessero essere di rilievo per l'esito della lite. A ragione. Da una parte la giurisprudenza ha in effetti già avuto modo di stabilire che la parte che invoca la nullità o l'inefficacia della disdetta non è tenuta ad adire l'Ufficio di conciliazione entro il termine di 30 giorni dell'art. 273 cpv. 1 CO, ma può sollevare quella contestazione in ogni tempo, anche innanzi al giudice dell'espulsione (DTF 121 III 156 consid. 1c), a meno che la questione sia in precedenza già stata evasa (negativamente) con una decisione cresciuta in giudicato materiale (TF 18 gennaio 2000 in: mp 2000 p. 42; TF 4 settembre 2001 4C.135/2001 consid. 1b; II CCA 7 febbraio 2002 inc. n. 12.2001.176). E dall'altra è pacifico che lo stralcio ex art. 206 cpv. 1 CPC della procedura di conciliazione avente per oggetto la contestazione della disdetta, intervenuto nel frattempo, non aveva l'effetto di una decisione passata in giudicato (non trattandosi di un caso di desistenza, cfr. Honegger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 2<sup>a</sup> ed., n. 5 ad art. 206 CPC; Infanger, Basler Kommentar, n. 9 ad art. 206 CPC; Alvarez/Peter, Berner Kommentar, n. 7 ad art. 206 CPC) e non era vincolante per il giudice dell'espulsione. Nel fatto che il primo giudice non abbia ritenuto di approfondire la questione non si ravvisa pertanto alcuna violazione del diritto di essere sentito. 8.2.2. Quanto alla seconda questione, essa pure non trattata dal Pretore aggiunto, si osserva che nella procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti di cui all'art. 257 CPC l'assunzione di testimoni non presenti all'udienza, qual'era il teste M \_\_\_\_\_, non è ammessa (DTF 138 III 123 consid. 2.1.1). Del resto, visto che in questa sede l'istante ha di fatto sostenuto che quel teste avrebbe dovuto esprimersi solo sul contenuto del contratto e meglio sull'eventualità che nello stesso fosse stata prevista una pigione mensile minima, non si vede proprio come la questione potesse essere rilevante per l'esito della lite e meglio sulla questione dell'inefficacia della disdetta

(cfr. infra consid. 9). Tali considerazioni escludono a loro volta che quella prova possa ora essere esperita da questa Camera in applicazione dell'art. 316 cpv. 3 e 317 cpv. 1 CPC. 9. Con la sua domanda principale d'appello l'istante contesta il giudizio con cui il Pretore aggiunto aveva concluso per l'inefficacia della disdetta di cui al doc. B, rimproverandogli in particolare di aver di fatto inficiato, nonostante dall'ottobre 2012 la mora della convenuta fosse chiara, la procedura portata avanti correttamente dall'Ufficio di conciliazione. 9.1. La censura è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), l'istante non essendosi assolutamente confrontato con le considerazioni pretorili (alternative), puntualmente suffragate in fatto e in diritto - e comunque ineccepibili (cfr. il considerando successivo) - secondo cui non era stato possibile stabilire l'importo eventualmente arretrato e così dovuto dalla convenuta a titolo di canone di locazione, rispettivamente secondo cui l'istante aveva trasmesso una comminatoria di pagamento indeterminata e con ciò non valida. 9.2. Ma a prescindere da quanto precede, le argomentazioni d'appello sarebbero state comunque infondate. Già si è detto (cfr. consid. 8.2) che la decisione di stralcio emessa a suo tempo dall'Ufficio di conciliazione in materia di locazione non poteva nel caso di specie vincolare il giudice dell'espulsione, per cui non è affatto vero che quella decisione sia stata di fatto inficiata dalla pronuncia ora impugnata. Contrariamente a quanto ritenuto dall'istante, gravato del relativo onere della prova (art. 8 CC), neppure è poi stato dimostrato che la mora della convenuta dall'ottobre 2012 sarebbe stata chiara e ciò già per il solo fatto che da allora quest'ultima, sia pure sollecitata a più riprese, non avrebbe più pagato alcun importo. Ora, ancorché il fatto che la convenuta possa aver venduto della merce nel negozio di occhiali anche dopo l'ottobre 2012 - e con ciò aver "maturato" un importo debitorio a titolo di pigione - sia senz'altro verosimile, si osserva che l'istante non l'ha però provato, né ha dimostrato di averle chiesto invano di trasmettergli i conteggi della cifra d'affari su cui calcolare la propria pigione in base al contratto, che in ogni caso neppure sono stati versati agli atti, così che la situazione di mora della convenuta, al momento dell'invio diffida, condizione per la validità della successiva disdetta ex art. 257d CO ( Lachat , Le bail à loyer, p. 671; TF 19 novembre 2004 4C.247/2004 consid. 3 in: DB 2005 N. 19; II CCA 14 gennaio 2010 inc. n. 12.2009.206), non è stata accertata. E in ogni caso resta pur sempre il fatto - come detto, giustamente rilevato dal Pretore aggiunto - che da una parte non è assolutamente dato a sapere, nemmeno ora, a quanto ammonti quell'eventuale mora, e che dall'altra l'istante ha poi trasmesso alla controparte un'ultima diffida di pagamento (doc. C) non ossequiosa dei dettami dell'art. 257d CO, dalla stessa non potendosi agevolmente determinare quali dovessero essere le somme da pagare entro il termine assegnato ( Wessner , in: Bohnet/Montini , Droit du bail à loyer, n. 17 ad art. 257d CO con rif. a DB 2001 N. 3 e 4; TF 14 giugno 2000 4C.123/2000 consid. 3b in: CdB 2000 p. 109; TF 2 febbraio 2011 4A\_585/2010 consid. 2.1, 23 maggio 2011 4A\_134/2011 consid. 3, 7 giugno 2011 4A\_299/2011 consid. 4, 6 dicembre 2011 4A\_566/2011 consid. 3.1). Ciò basta per confermare il giudizio d'inefficacia della disdetta ( Weber , Basler Kommentar, 4<sup>a</sup> ed., n. 9 ad art. 257d CO; TF 19 novembre 2004 4C.247/2004 consid. 2, 3 maggio 2010 4A\_107/2010 consid. 2.4, 23 maggio 2011 4A\_134/2011 consid. 3). 10. L'istante chiede infine, con un allegato denominato "reclamo", almeno di ridurre da fr. 3'000.- a fr. 300.- l'indennità ripetibile posta a suo carico dal Pretore aggiunto per il giudizio d'irricevibilità emanato nell'ambito della procedura sommaria dell'art. 257 CPC, contestando il fatto che il giudice di prime cure ne abbia quantificato il valore di causa in fr. 40'000.- ed evidenziando la relativa semplicità della procedura in questione. 10.1. La decisione sulle spese giudiziarie, con cui il Pretore fissa le spese processuali ed assegna le

ripetibili, è di regola parte della decisione finale (art. 104 cpv. 1 CPC) ed è così impugnabile con la sentenza finale mediante appello se, pronunciata in una controversia patrimoniale, il valore litigioso di quest'ultima - come è senz'altro il caso nella fattispecie, cfr. infra consid. 10.3) - è di almeno fr. 10'000.- (art. 308 cpv. 1 lett. a e cpv. 2 CPC), o con reclamo, se il suo valore litigioso è inferiore a quell'importo (art. 319 lett. a CPC). Giusta l'art. 110 CPC, laddove il dispositivo sulle spese giudiziarie è impugnato in modo indipendente è tuttavia dato solo il rimedio del reclamo, e ciò a prescindere dal fatto che la decisione finale possa essere impugnata mediante appello o reclamo ( Trezzini, Commentario CPC, p. 447). Nel caso di specie, visto che il dispositivo pretorile in materia di ripetibili non è stato impugnato a titolo indipendente ma assieme al dispositivo sul merito, il rimedio giuridico del reclamo esperito dall'istante non può entrare in considerazione. Ciò non comporta tuttavia alcun pregiudizio per quest'ultimo, nulla ostando in effetti a che il reclamo sia "convertito" in appello, di cui per il resto adempie tutte le condizioni formali (cfr. Kunz , in: Kunz/Hoffmann-Nowotny/Stauber , ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, n. 45 vor art. 308 segg. CPC, secondo cui in tal caso si tratterebbe più che altro di un'erronea designazione del rimedio di diritto rettificabile d'ufficio).

10.2. In forza del rinvio di cui all'art. 105 cpv. 2 CPC, le ripetibili a favore della parte vincente devono essere stabilite in base alle tariffe cantonali (art. 96 CPC), in Ticino in base al Regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (RL 3.1.1.7.1). Per quanto qui interessa, l'art. 13 cpv. 2 del Regolamento dispone che se la causa non termina con un giudizio di merito, in particolare in caso di ritiro del rimedio giuridico, di desistenza o di irricevibilità, le ripetibili calcolate in base alle norme precedenti possono essere ridotte in misura adeguata, ritenuto che per giurisprudenza invalsa (II CCA 24 novembre 2010 inc. n. 12.2010.139, 20 gennaio 2011 inc. n. 12.2010.215, 24 settembre 2012 inc. n. 12.2012.112) questa disposizione va intesa secondo i dettami dell'art. 11 vTOA, ossia nel senso che le ripetibili devono essere calcolate sulla base della nota formula con cui l'onorario ad valorem viene mediato con quello ad horam ( Cocchi/Trezzini , CPC/TI, m. 36 segg. ad art. 150).

10.3. Nel caso di specie l'istante contesta il fatto che il Pretore aggiunto possa aver quantificato il valore di causa in fr. 40'000.- in considerazione della durata triennale del contratto. A torto. Per costante giurisprudenza (DTF 111 II 384 consid. 1), il valore litigioso di una procedura di espulsione a seguito della disdetta straordinaria per mancato pagamento dei canoni di locazione (art. 257d CO) corrisponde in effetti alla pigione dovuta per il periodo minimo durante il quale il contratto sussisterebbe se la disdetta non fosse valida, vale a dire, di regola, durante i tre anni di protezione dell'art. 271a cpv. 1 lett. e CO, a far tempo dal termine dell'attuale procedura giudiziaria ( Rüeegg , Basler Kommentar, n. 3 ad art. 92 CPC; TF 8 giugno 2009 4D\_47/2009 consid. 1.1, 4 luglio 2006 4C.96/2006 consid. 1.2). Quanto alla pigione dovuta nel periodo triennale, l'importo prudenziale di fr. 40'000.- stabilito dal Pretore aggiunto può essere confermato. La convenuta risulta in effetti aver pagato a titolo di pigione durante circa sei mesi (dal 1° aprile al 6 ottobre 2012) un importo di fr. 6'279.60 (cfr. doc. 10 e 11), che l'istante ha in seguito indicato essere in realtà stato di fr. 6'600.- (cfr. doc. 2) o di fr. 6'500.- (appello p. 3), il che implica, su trentasei mesi, una presumibile pigione di fr. 37'677.60 rispettivamente di fr. 39'600.- o ancora di fr. 39'000.-. Del resto, anche dalla clausola contrattuale secondo cui la durata della locazione era di tre anni tacitamente rinnovabili tranne nel caso in cui il fatturato (e non, come preteso dall'istante, la pigione) dell'ultimo anno fosse risultato essere di almeno fr. 80'000.-, si evince che secondo le aspettative delle parti la pigione annua dovuta nei tre anni avrebbe potuto superare la somma di fr. 8'000.-, per un importo

complessivo, durante tre anni, ben superiore a fr. 24'000.-. 10.4. Ciò premesso, è ora possibile determinare l'entità delle ripetibili dovute alla convenuta per il patrocinio nella sede pretorile. Giusta l'art. 11 cpv. 2 lett. b del Regolamento, in presenza di una causa come quella in esame con un valore litigioso di circa fr. 40'000.-, la retribuzione ad valorem dovuta alla parte vincente per il compimento dell'intera causa avrebbe potuto ammontare al 10-20% del valore di causa, da ridursi poi dal 20 al 70% in considerazione del carattere speciale della procedura, in concreto dunque, stante la difficoltà medio-bassa della causa, ad un importo di circa fr. 2'500.- (6.25% = 12.5% ridotto al 50%). Per quanto riguarda invece la remunerazione ad horam prevista all'art. 12 del Regolamento, sulla base degli atti di causa l'onere di tempo necessario ad un legale mediamente diligente per l'esame dell'istanza e della replica (di 4 rispettivamente 5 pagine), per l'allestimento della risposta e della duplice (di 9 rispettivamente 5 pagine) e per le ulteriori incombenze della causa, tra cui l'inoltro di una lettera di rinvio di un'udienza e una lunga trasferta a Mendrisio con conseguente partecipazione ad un'udienza in Pretura, può essere stimato in circa 8 ore di lavoro (a fr. 250.- l'una, retribuzione oraria, questa, ammessa in causa da entrambe le parti e comunque da ritenersi congrua all'importanza della causa), così che la remunerazione in base al criterio ad horam potrebbe essere quantificata in circa fr. 2'000.-. Su queste basi, l'applicazione dell'art. 13 cpv. 2 del Regolamento conduce ad un importo per ripetibili a favore della convenuta di circa fr. 2'250.-, che, tenuto conto delle presumibili spese di cancelleria e di trasferta (art. 6 del Regolamento) e dell'IVA (art. 14 cpv. 1 del Regolamento), può essere arrotondato a circa fr. 2'800.-. In tali circostanze, visto l'ampio potere d'apprezzamento di cui il Pretore aggiunto gode sul tema e ritenuto che in base alla giurisprudenza l'autorità superiore può censurare il giudizio in materia di spese e ripetibili unicamente nel caso in cui il primo giudice eccede o abusa del suo potere di apprezzamento sulla questione (cfr. II CCA 6 maggio 2011 inc. n. 12.2011.78, 24 settembre 2012 inc. n. 12.2012.112 e III CCA 14 febbraio 2011 inc. 13.2011.3; cfr. pure TF 26 gennaio 2009 4A\_143/2008 e 4A\_189/2008 consid. 8.5, secondo cui tale prassi è stata ritenuta del tutto sostenibile), la somma di fr. 3'000.- attribuita dal Pretore, per nulla eccessiva o abusiva (tant'è che, pur essendo superiore a quella sopra indicata, rientrava ampiamente nei limiti tariffari applicabili, che, in base all'art. 11 cpv. 2 lett. b del Regolamento, senza cioè i correttivi -verso l'alto o verso il basso - dell'art. 12 del Regolamento, gli avrebbero persino permesso di esporre un importo di fr. 5'600.-), non può qui essere oggetto di riduzione. 11. Ne discende che l'appello ("appello" e "reclamo") deve essere respinto nella misura in cui è ricevibile, ritenuto che gli oneri processuali e le ripetibili della procedura d'appello, calcolati sulla base di un valore litigioso di circa fr. 40'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per la tassa di giustizia è determinate l'art. 9 cpv. 3 LTG. Per i quali motivi, richiamati l'art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'appello ("appello" e "reclamo") 1° luglio 2013 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Gli oneri processuali di complessivi fr. 100.-, da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 1'200.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente  
Il vicecancelliere 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. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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