

TI_GERICHTE 12.2013.177 vom 14. November 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-11-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2013.177

FR: TI_GERICHTE 12.2013.177 du 14 novembre 2013

IT: TI_GERICHTE 12.2013.177 del 14 novembre 2013

Regeste

Tutela giurisdizionale dei casi manifesti, espulsione di conduttore a fine contratto dopo disdetta straordinaria per violazione grave del dovere di diligenza, esclusi nuovi argomenti e nuovi mezzi di prova in appello

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 14.11.2013 12.2013.177

Tutela giurisdizionale dei casi manifesti, espulsione di conduttore a fine contratto dopo disdetta straordinaria per violazione grave del dovere di diligenza, esclusi nuovi argomenti e nuovi mezzi di prova in appello

Incarto n. 12.2013.177 Lugano 14 novembre 2013 /mc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La presidente della seconda Camera civile del Tribunale d'appello quale giudice unica (art. 48b lett. a LOG) sedente per statuire nella causa inc. n. SO.2013.1063 (tutela dei casi manifesti, espulsione di conduttore) della Pretura del Distretto di Bellinzona promossa con istanza 26 settembre 2013 da AO 1 patrocinata dall' PA 1 contro AP 1 chiedente l'espulsione della conduttrice dopo disdetta straordinaria dai locali commerciali adibiti al ristorante denominato " _____", sitato a _____ in via _____, domanda alla quale si è opposta la convenuta e che il Pretore aggiunto ha accolto con decisione 14 ottobre 2013 facendo ordine alla società AP 1 di mettere a disposizione dell'istante i locali in questione (671 m2) entro il 31 dicembre 2013 e disponendone l'esecuzione effettiva; appellante la convenuta, che con atto del 26 ottobre 2013, non firmato, chiede di annullare la decisione del Pretore aggiunto e di "rifare l'iter processuale riguardante la disdetta straordinaria"; ritenuto in fatto e in diritto: che AO 1 (locatrice) e la società AP 1 (conduttrice) hanno concluso il 30 dicembre 2006 un contratto di locazione relativo a locali commerciali adibiti a ristorante nell'immobile situato in via _____ a _____, per una pigione mensile di fr. 8'000.-; che tra le parti sono sorti dissapori sull'esistenza di difetti nei locali commerciali (cfr. sentenza 12.2012.64 di questa Camera dell'11 gennaio 2013, confermata il 18 settembre 2013 dal Tribunale federale 4A_91/2013); che la locatrice ha notificato alla conduttrice il 20 maggio 2010 la disdetta straordinaria del contratto di locazione per violazione del dovere di diligenza; che questa Camera ha accertato con sentenza 11 gennaio 2013 (incarto n. 12.2012.65) la validità della disdetta straordinaria e che il Tribunale federale ha respinto il 18 settembre 2013 il ricorso in materia civile interposto dalla conduttrice (incarto 4A_89/2013); che la locatrice ha chiesto alla Pretura del Distretto di Bellinzona, con istanza 26 settembre 2013, l'espulsione dell'ex conduttrice dai locali commerciali a suo tempo oggetto del contratto, con la procedura sommaria di tutela giurisdizionale dei casi manifesti; che il Pretore aggiunto ha convocato le parti per l'udienza dell'8 ottobre 2013, nel corso della quale l'istante ha confermato la domanda di espulsione e la convenuta vi si è opposta, sollevando contestazioni sulla validità della

disdetta straordinaria e invocando i notevoli investimenti in denaro nei locali commerciali e i bisogni delle 9 famiglie che lavorano nel ristorante medesimo; che il Pretore aggiunto ha ritenuto adempiuti in concreto i presupposti per ordinare l'espulsione dai locali commerciali a fine contratto, vista la validità della disdetta straordinaria di cui si prevaleva l'istante, confermata dalla sentenza 4A_89/2013 emanata il 18 settembre 2013 dal Tribunale federale, e in base a considerazioni di equità ha accordato alla convenuta un periodo fino al 31 dicembre 2013 per sgomberare i locali e riconsegnarli alla proprietaria; che il primo giudice ha disposto l'esecuzione effettiva dell'espulsione e ha posto a carico della convenuta la tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 100.- e un'indennità ripetibile di fr. 80.- in favore dell'istante; che con atto 26 ottobre 2013, non firmato, la convenuta è insorta contro la decisione pretorile, chiedendone l'annullamento, previa concessione all'appello dell'effetto sospensivo; che l'appello 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 almeno fr. 32'000.- (pigione di fr. 8'000.- mensili fino al 31 dicembre 2013), è dato il rimedio dell'appello, da presentare entro 10 giorni (art. 314 CPC) e che ha per legge effetto sospensivo (art. 315 cpv. 1 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 il Pretore aggiunto ha accertato la validità della disdetta straordinaria del contratto di locazione, confermata dalla sentenza 18 settembre 2013 del Tribunale federale, e la mancata riconsegna dei locali commerciali alla proprietaria, ordinando quindi la riconsegna dei locali entro il 31 dicembre 2013; che l'appellante ripercorre la cronistoria della vertenza e contesta le conclusioni alle quali era giunta la scrivente Camera nella sentenza 11 gennaio 2013, sostenendo che essa era errata e chiedendo di "rifare l'iter processuale riguardante la disdetta straordinaria", riprendendo in sostanza le argomentazioni sviluppate nel ricorso in materia civile respinto dal Tribunale federale il 18 settembre 2013; che la domanda è improponibile, la procedura giudiziaria relativa alla validità della disdetta essendosi conclusa definitivamente il 18 settembre 2013 con l'emanazione della sentenza del Tribunale federale, le cui motivazioni sono nel frattempo state notificate; che nel merito della procedura di espulsione, la convenuta ritiene sproporzionato il termine di due mesi concesso dal Pretore aggiunto per sgomberare i locali, in quanto essa ha preso impegni fino al carnevale di Bellinzona per l'organizzazione di eventi e ha assunto debiti per rilevare l'inventario e il mobilio del ristorante, che non può ripagare se non trovando altri locali confacenti; che le nuove argomentazioni sviluppate in questa sede (impegni già presi fino a carnevale) e i nuovi documenti prodotti in questa sede non possono essere ammessi, i giudici d'appello dovendo decidere solo sulla base delle argomentazioni e delle prove assunte dal giudice di prima sede (II CCA 12 marzo 2013, inc. 12.2013.30); che all'udienza dell'8 ottobre 2013 la convenuta si era in sostanza rimessa "al buon senso del Pretore" (verbale, pag. 1) e non può quindi contestare ora la decisione con la quale il primo giudice, invece di ordinare l'espulsione immediata come richiesto dall'istante, ha dilazionato la consegna dei locali al 31 dicembre 2013 in via equitativa, per tenere conto delle necessità del ristorante e del fatto che la sentenza del Tribunale federale risaliva al 18 settembre 2013; che la disdetta straordinaria per violazione grave del dovere di diligenza (art. 257f CO) esclude per legge ogni possibilità di proroga del contratto di locazione (art. 272a cpv. 1 lett. a CO); che un termine di oltre due mesi per la riconsegna dei locali non appare per nulla sproporzionato, ma è anzi da ritenere generoso; che una decisione di espulsione non può infatti essere

ritardata, ma che un'eventuale proroga del termine di riconsegna può tuttavia essere accordata dall'istante; che pertanto, in presenza di una fattispecie liquida e di una situazione giuridica chiara, a fronte della mancata riconsegna degli spazi occupati senza più alcun titolo giuridico, a giusta ragione il Pretore ha disposto l'espulsione della convenuta, qui appellante, con la procedura sommaria dei casi manifesti; che il rischio aziendale di cui la convenuta si prevale non rientra nelle circostanze che possono impedire l'esecuzione dell'ordine di espulsione (art. 341 cpv. 3 CPC); che di conseguenza l'appello della convenuta, per quanto ricevibile, è manifestamente infondato, e la Camera può statuire, nella composizione a giudice unico prevista dall'art. 48b lett. a n. 2 LOG, senza notificare l'atto alla controparte (art. 312 cpv. 1CPC); che le spese processuali dell'appello vanno a carico dell'appellante, mentre non si attribuiscono ripetibili alla parte istante, alla quale non è stato chiesto di esprimersi sull'appello; che il valore litigioso ammonta ad almeno fr. 32'000.- (pigione da settembre a dicembre 2013); che le spese processuali dell'appello seguono la soccombenza e sono fissate in base all'art. 9 cpv. 3 LTG; Per questi motivi, richiamata la LTG, decide: 1. L'appello 26 ottobre 2013 di AP 1, per quanto ricevibile, è respinto e la decisione 14 ottobre 2013 SO.2013.1063 è confermata. 2. Le spese processuali in complessivi fr. 100.- sono a carico dell'appellante. Non si attribuiscono ripetibili. 3. Notificazione: – Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Giudice Epiney-Colombo 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.