

TI_GERICHTE 12.2014.114 vom 22. September 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-09-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2014.114

FR: TI_GERICHTE 12.2014.114 du 22 septembre 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2014.114 del 22 settembre 2014

Regeste

Tutela giurisdizionale dei casi manifesti - locazione - disdetta per mora - contestazione della disdetta - espulsione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 22.09.2014 12.2014.114

Tutela giurisdizionale dei casi manifesti - locazione - disdetta per mora - contestazione della disdetta - espulsione

Incarto n. 12.2014.114 Lugano 22 settembre 2014 /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.2014.1916 (tutela giurisdizionale dei casi manifesti, espulsione da immobile) della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, promossa con istanza 2 maggio 2014 da AO 1 AO 2 AO 3 AO 4 AO 5 tutti rappr. dall' RA 2 contro AP 1 AP 2 tutti rappr. dall' RA 1 chiedente l'espulsione immediata delle convenute dalla superficie commerciale adibita a negozio sita a _____ e la condanna al pagamento di fr. 3'600.- mensili fino al momento della liberazione dei locali illecitamente occupati, con protesta di tassa, spese e ripetibili; domanda alla quale si sono opposte le convenute, in occasione dell'udienza del 27 maggio 2014, e che il Pretore ha accolto con decisione 13 giugno 2014; appellanti le convenute, che con appello del 30 giugno 2014 chiedono la riforma del querelato giudizio, nel senso di respingere la domanda di sfratto e modificare di conseguenza la decisione relativa a spese e ripetibili, protestate tasse, spese e ripetibili di secondo grado; richiamata la risposta 8 agosto 2014 degli istanti che postulano la reiezione dell'appello con protesta di spese e ripetibili; ritenuto in fatto e in diritto: 1. A valere dal 1° marzo 2007 AO 1, AO 2, AO 3, AO 4 e AO 4 hanno concesso in locazione a AP 1 una superficie commerciale adibita a negozio per una pigione annua di fr. 43'200.- oltre spese accessorie (doc. B e B1). Delle particolari circostanze che hanno visto le parti stipulare il contratto di locazione del 2 febbraio 2007 (doc. B) contestualmente alla sottoscrizione di una convenzione a questo allegata datata 1° febbraio 2007 (doc. B1) finalizzata tra l'altro a risolvere alcuni contenziosi in corso (per precedenti rapporti contrattuali tra le parti o loro predecessori in diritto) si dirà, per quanto necessario, nei seguenti considerandi. Il bene locato corrisponde alla PPP del fondo base mapp. RF di _____, pari a 19,650 / 1000, con diritto esclusivo sull'unità condominiale n. 60, di proprietà dei summenzionati locatori comproprietari in ragione di quote variabili (doc. A). 2. In merito alle indicazioni delle parti nei vari documenti agli atti vanno rilevate, per dovere di precisione e per migliore comprensione, una serie di particolarità (e apparenti incongruenze) della cui rilevanza si dirà, se del caso, nei successivi considerandi e nell'ambito dell'evasione delle relative censure. Il contratto di locazione (doc. B), redatto su formulario prestampato (" modello

CATEF 2000 ") indicava quale parte locatrice "AO 1 , AO 2, G B, AO 4 (Rappresentato da: avv. M B,) " nominando quindi la terza comproprietaria con un differente cognome rispetto a quello risultante dall'iscrizione a Registro Fondiario (doc. A) e omettendo di indicare AO 5, società proprietaria della quota I e pertanto comproprietaria in ragione di 12/36 (doc. A). Nella convenzione 1° febbraio 2007 (doc. B1) i proprietari del bene locato in questione venivano per contro indicati quale " C C P, costituito da AO 1, M, AO 2, M, AO 3 B, M, AO 4., L, e loro successori in diritto, di seguito indicati "CPP", rappresentato dall'ing. A D, L " (doc. B1 pag. 1). Nella corrispondenza tra le parti, di cui meglio si dirà in seguito, compaiono in qualità di rappresentanti della parte locatrice sia il già menzionato C C P (doc. 1, D1, D2, E, L, M1), sia l' Amministrazione C P con recapito in via a L (doc. F1, G, I1, I2, M2) indicata quale rappresentante dei locatori anche nell'istanza all'Ufficio di conciliazione (doc. H) e nel relativo verbale d'udienza del 22 maggio 2014 (inc. UC). 3. Con scritto 6 luglio 2011 il C C P sollecitava a AP 1 il pagamento del saldo delle pigioni arretrate (fr. 32'053,42) per il periodo comprendente alcuni mesi del 2010 e i mesi da gennaio a luglio 2011 (doc. D1). Faceva seguito lo scritto 10 febbraio 2012 con richiesta di pagamento della somma complessiva di fr. 43'200.- a titolo di pigioni arretrate da marzo 2011 a febbraio 2012 (doc. D2). Il successivo 21 febbraio AP 1 scriveva al summenzionato Consorzio con riferimento a " Nostra locazione al C P -, L – PPP 60 nel C P " lamentando una forte perdita finanziaria a causa delle mancate vendite, imputando il danno ad una serie di fattori connessi con i lavori in corso in prossimità del negozio. Sottolineato lo sforzo profuso per far comunque fronte al pagamento delle pigioni avendo posto fiducia nel futuro ripristino di " una condizione di locazione simile a quella iniziale ", la conduttrice contestava il saldo delle pigioni scoperte invocando i pagamenti intervenuti e le deduzioni convenute a suo favore, allegando una ricapitolazione secondo la quale l'arretrato sarebbe stato di circa fr. 20'000.- (doc. 1). Con comunicazione del 31 gennaio 2014 inviata da AP 1 a " B E, E, GAO 4 C C P " (doc. L) la conduttrice comunicava l'intervenuta sublocazione alla società AP 2 a valere dal 1° febbraio 2014, suscitando la risposta negativa del 10 febbraio 2014 (doc. M1) e la precisazione dell'11 marzo 2014 (doc. M2). 4. Con raccomandata 10 febbraio 2014 (doc. E) i locatori hanno diffidato la conduttrice a versare entro trenta giorni l'importo di fr. 122'960.- a titolo di pigioni arretrate, oltre interessi, con la comminatoria di cui all'art. 257d CO relativa alla disdetta straordinaria del contratto per mora. Con lettera 18 marzo 2014 i locatori, rappresentati dall'Amministrazione C P, hanno poi notificato, con modulo ufficiale, la disdetta del contratto per il 30 aprile 2014 (doc. F1). La conduttrice ha contestato tale disdetta straordinaria con istanza 16 aprile 2014 dinanzi al competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione (doc. H). All'udienza di conciliazione del 22 maggio 2014 non è stato raggiunto un accordo e alla conduttrice è quindi stata rilasciata l'autorizzazione ad agire prevista dall'art. 209 cpv. 1 lett. b CPC. 5. Con istanza 2 maggio 2014 la parte locatrice (e meglio AO 1, AO 2, AO 3, AO 4 e AO 5) ha chiesto alla Pretura l'espulsione della conduttrice AP 1, così come della pretesa subconduttrice AP 2, nella procedura sommaria a tutela dei casi manifesti. A mente degli istanti, la mora della conduttrice ha giustificato la disdetta straordinaria del contratto. Vista la mancata liberazione dei locali entro il termine fissato (doc. F1 e I1), gli istanti hanno quindi chiesto di ordinare la riconsegna dell'ente locato entro dieci giorni, con le comminatorie di rito. Nel contempo gli istanti hanno pure chiesto che il Pretore, sempre nell'ambito della medesima procedura per la tutela dei casi manifesti, condannasse la conduttrice e la subconduttrice in solido al pagamento di fr. 3'600.- mensili a valere dal 1° maggio 2014 e fino alla riconsegna dei locali illecitamente occupati. All'udienza del 27

maggio 2014 gli istanti hanno confermato la loro domanda, alla quale si sono opposte le convenute con motivazioni di cui si dirà, per quanto rilevanti, nei seguenti considerandi. 6. Con decisione 13 giugno 2014 il Pretore ha accolto la domanda di espulsione della conduttrice e della subconduttrice, condannando altresì le convenute in solido a versare agli istanti fr. 3'600.- mensili dal 1° maggio 2014 fino alla riconsegna dei locali, ponendo a loro carico tassa e spese di giustizia in solido e condannandole con medesimo vincolo di solidarietà alla rifusione di ripetibili. Il primo giudice, espone dottrina e giurisprudenza relative alla procedura a tutela dei casi manifesti di cui all'art. 257 CPC, ha dapprima esaminato la censurata nullità della disdetta a seguito della pretesa notificata da parte di una persona estranea al contratto. Constatata la facoltà di rappresentanza delle persone che hanno sottoscritto la diffida e la successiva disdetta del contratto, il Pretore ha respinto l'eccezione di nullità sollevata dalle convenute. Accertata pure la legittimazione passiva della subconduttrice convenuta, bastando a tal proposito la circostanza concreta che la vede occupare l'ente locato, il giudice di prime cure ha esaminato le tesi delle convenute relative ai disagi patiti a causa dei lavori in corso. Constatato come la conduttrice non abbia fatto uso della facoltà di deposito della pigione ai sensi dell'art. 259g CO, seguendo la specifica procedura che impone peraltro di assegnare un termine ai locatori per eliminare i pretesi difetti all'ente locato, il Pretore ha ritenuto illegittima la pretesa della locatrice di trattenere la pigione. A mente del primo giudice, neppure la lunga attesa della creditrice prima di inviare una disdetta permette di dedurre una rinuncia al pagamento delle pigioni arretrate. Accertata l'esistenza dei presupposti di cui all'art. 257d CO, ovvero la mora, la regolare diffida e la disdetta notificata nelle dovute forme, il Pretore non ha ravvisato circostanze tali da far apparire la disdetta abusiva (art. 271 cpv. 1 CO) e ha respinto la relativa contestazione, escludendo altresì la possibilità di ottenere la protrazione invocata (art. 272a cpv. 1 lett. a CO). Alla luce della fattispecie considerata liquida, il giudice di prime cure ha pertanto accolto l'istanza di sfratto, ordinando le relative misure esecutive, condannando altresì le convenute al pagamento di un importo mensile di fr. 3'600.- per il periodo di occupazione illecita dei locali, ponendo a loro carico spese e ripetibili. 7. Con appello del 30 giugno 2014 le convenute sono insorte contro la decisione pretorile postulandone la riforma nel senso di respingere la domanda di sfratto e modificare di conseguenza la decisione relativa a spese e ripetibili, protestate tasse, spese e ripetibili di secondo grado. Con risposta 8 agosto 2014 gli appellati hanno proposto di respingere l'appello e di confermare la decisione pretorile, con protesta di tasse, spese e ripetibili di prima e seconda istanza, con argomenti di cui si dirà, per quanto rilevanti, nei seguenti considerandi. 8. Dal 1° gennaio 2011 l'espulsione di un conduttore dai locali occupati dopo la fine del contratto per disdetta, ordinaria o straordinaria, avviene o in procedura semplificata (art. 243 e segg. CPC) previa conciliazione o in procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC) che non richiede la previa conciliazione (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2 a ed., n. 1429 pag. 260). Nella fattispecie la parte locatrice ha scelto di chiedere l'espulsione delle conduttrici con la procedura sommaria di tutela giurisdizionale dei casi manifesti. Tale scelta procedurale comporta che il giudice di appello deve valutare i fatti sulla base delle prove già apprezzate dal Pretore ed è pertanto esclusa la produzione di documenti nuovi (sentenze del Tribunale federale 4A_420/2012 del 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I 129 e 4A_312/2013 del 17 ottobre 2013, in un caso ticinese). Il nuovo documento prodotto con l'appello (scritto 22 maggio 2014 denominato "doc. B") non può dunque essere considerato per il giudizio, che si deve fondare solo sul contenuto dell'incarto SO.2014.1916. Abbondanzialmente si rileva come la produzione del

documento in questione non avrebbe comunque potuto essere ammessa neppure ai sensi dell'art. 317 CPC poiché tardiva, siccome la lettera 22 maggio 2014 di AP 1 a AP 2 avrebbe potuto essere prodotta già con la risposta di causa in occasione dell'udienza del 27 maggio 2014. 9. 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). La giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 138 III 620 consid. 5.1.1) ha chiarito che 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. Sempre in base alla giurisprudenza dell'Alta Corte (DTF 138 III 123 consid. 2.1.2), la situazione giuridica è chiara ai sensi della norma, laddove la conseguenza giuridica è senz'altro evincibile dall'applicazione della legge tenendo conto della dottrina e della giurisprudenza e l'applicazione del diritto porta a un risultato univoco. Per contro la situazione giuridica non è di regola chiara se l'applicazione di una disposizione impone al tribunale una decisione di apprezzamento o in equità previa valutazione di tutte le circostanze del caso. 10. Con riferimento alla procedura di disdetta del contratto di locazione per mora del conduttore, va anzitutto chiarito che il solo fatto che una disdetta straordinaria sia stata contestata dinanzi alla competente autorità di conciliazione non esclude che il giudice possa accordare la tutela giurisdizionale dei casi manifesti (DTF 8 luglio 2013 4A_265/2013 consid. 5). Nei casi di disdetta straordinaria basata sull'art. 257d CO, come quella in concreto emanata, per evitare che la protezione accordata dalla massima inquisitoria sociale vigente nel diritto sulla locazione venga elusa dalla procedura sommaria prevista dall'art. 257 CPC, la tutela giurisdizionale dei casi manifesti può essere accordata unicamente se non sussistono dubbi sulla completezza dell'esposizione dei fatti e la disdetta su questa basata risulti chiaramente giustificata (DTF 8 luglio 2013 4A_265/2013 consid. 6 e DTF 3 aprile 2012 4A_7/2012 consid. 2.5). 11. Con le censure d'appello la conduttrice e la subconduttrice (in seguito indicate per praticità quali conduttrici) premettono di aver nel frattempo liberato e riconsegnato i locali, ma di essere "pronte a rientrare nella locazione non appena questa lodevole Autorità giudiziaria di secondo grado avrà statuito la legittimità della stessa, se del caso" (appello pag. 3 n. 1). Alla luce della riconsegna dei locali avvenuta il 30 giugno 2014, circostanza confermata anche dagli appellati (risposta pag. 2 ad. 1), si pone preliminarmente il quesito a sapere in quale misura la domanda formulata con l'appello di medesima data sia ancora attuale e quindi ricevibile. Tra i presupposti processuali della procedura d'appello vi è infatti l'interesse degno di protezione a ricorrere (Cocchi/Trezzini/Bernasconi, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, 2010, pag. 1344 ad art. 308-334 CPC).

Concretamente, prima ancora che l'ordine pretorile contestato abbia potuto divenire effettivo, passando in giudicato, è in effetti venuta meno la situazione di fatto posta alla base della domanda di espulsione. Se ne deve dedurre che è pure venuto a mancare un interesse degno di protezione per le appellanti, che peraltro neppure hanno invocato circostanze che permettano, foss'anche in via di eccezione, di giungere a diversa conclusione. Viste le circostanze concrete, la decisione di questa Corte sulla contestata decisione pretorile di espulsione delle conduttrici non è infatti più potenzialmente idonea a creare il vantaggio materiale postulato dalle ricorrenti, né potrà modificarne la situazione giuridica. D'altra parte, la riconsegna senza condizioni dei locali oggetto di locazione, oltre a costituire acquiescenza e rendere priva d'oggetto la lite pendente, parrebbe pure atta a costituire una consensuale cessazione del rapporto di locazione, dovendosi intendere quale espressione di tale volontà, perlomeno per atti concludenti, da parte delle conduttrici. La questione può rimanere indecisa poiché la censura è, come visto, comunque irricevibile. Già per questo motivo l'appello, limitatamente alla domanda di annullamento della decisione di espulsione delle conduttrici, si rivela pertanto manifestamente inammissibile. La procedura a tutela dei casi manifesti (ai sensi dell'art. 257 CPC) contestata dinanzi a questa Corte, fatta eccezione per la domanda di pagamento di un indennizzo di cui si dirà in seguito, è infatti finalizzata all'espulsione del conduttore in mora e quindi alla restituzione dell'ente locato. La questione della validità del contratto, rispettivamente della nullità della disdetta, per quanto rilevante nell'ambito del giudizio sulla legittimità della domanda d'espulsione (cfr. consid. 9) non ha alcuna portata autonoma in questa procedura, l'interesse della parte conduttrice ad un simile accertamento dovendo semmai essere oggetto di una specifica procedura dinanzi alla Pretura (art. 209 cpv. 4 CPC), che nel caso concreto neppure risulta essere stata promossa dalle appellanti. Abbondanzialmente si esaminano comunque qui di seguito le varie censure di merito che, come si vedrà ai considerandi successivi, vanno comunque anch'esse respinte poiché infondate, nella limitata misura in cui non risultino irricevibili per carenze formali e di motivazione. 12. Le appellanti contestano anzitutto la regolarità della disdetta straordinaria che a loro parere sarebbe viziata da nullità poiché la diffida e la disdetta non emanavano da persone autorizzate a rappresentare i locatori, mancando agli atti le relative procure. La censura è irricevibile poiché sostanzialmente fondata su argomenti proposti per la prima volta in questa sede e perché non si confronta adeguatamente con il giudizio pretorile. Infatti, nella risposta di causa in occasione dell'udienza 27 maggio 2014 (act. III) le convenute si sono soffermate sui motivi che a loro parere avrebbero reso nulla la disdetta ritenuta abusiva ai sensi degli art. 271 segg. CO in quanto contraria al principio della buona fede. A proposito del preteso vizio di forma, in tale circostanza le appellate si sono limitate ad un breve inciso del seguente tenore nella conclusione dell'allegato: " Ne consegue che la disdetta (oltretutto viziata perché sottoscritta dall'amministrazione e non dai locatori i quali non hanno neppure firmato la diffida ex art. 257d CO) è nulla e l'istanza di sfratto priva di fondamento ". Il Pretore ha comunque esaminato la questione, concludendo che " sia l'avv. M B che l'Amministrazione C P SA, e per essa il suo amministratore unico, erano perfettamente autorizzati a sottoscrivere la diffida rispettivamente la disdetta " (sentenza pag. 5). Con gli argomenti proposti con l'appello, in modo peraltro assai confuso, le conduttrici sembrano rinunciare a ribadire la tesi iniziale secondo la quale la diffida e la disdetta avrebbero dovuto essere firmate da tutti i locatori, cercando piuttosto di dedurre una nullità per vizio di forma dall'assenza di una formale procura. La censura, come detto irricevibile, è pure infondata, siccome la valida rappresentanza dei locatori così come accertata dal Pretore trova conferma nei documenti

agli atti, in particolare nello stesso contratto di locazione (doc. B) e nel contestuale accordo (doc. B1), nella corrispondenza intercorsa tra le parti e nella stessa istanza di contestazione della disdetta del 16 aprile 2014 inviata dal patrocinatore delle appellanti all'Ufficio di Conciliazione (inc. UC richiamato). 13. A mente delle appellanti la disdetta sarebbe inoltre abusiva poiché la locatrice avrebbe agito in malafede pretendendo un cospicuo pagamento dopo ben quattro anni in cui sarebbe rimasta silente, ritenuta la notorietà dei disagi causati dal " c L " (appello pag. 5). La censura è irricevibile poiché non si confronta con il giudizio pretorile che, a questo riguardo, ha rilevato come la locatrice abbia in due occasioni sollecitato in forma scritta il pagamento delle pigioni arretrate (doc. D1 e D2, in merito ai quali le appellanti cercano invano, con argomenti peraltro nuovi e irricevibili, di contestare la forza probatoria) e qualificato come irrilevante il tempo trascorso non potendosi dedurre in buona fede una rinuncia all'incasso dello scoperto. 14. Le appellanti sottolineano come rilevante il fatto che la locatrice non avrebbe risposto alle rimostranze scritte del 21 febbraio 2012 (doc. 1), ciò che " poteva ragionevolmente indurre la parte conduttrice a ritenere che per i surriferiti disagi venisse presa in considerazione una riduzione della pigione, se non un congelamento e/o desistenza con conseguente ridefinizione delle condizioni contrattuali afferenti il periodo in questione (2012-2014) ". La tesi non può essere accolta. Ancora una volta le appellanti espongono una loro visione delle circostanze occorse, ma omettono di confrontarsi con il giudizio pretorile che, a questo proposito, ha rilevato come il diritto di locazione non preveda una simile facoltà della parte conduttrice di trattenere la pigione o ridurre unilateralmente il canone, rimandando alla procedura di deposito codificata dall'art. 259g CO e rilevando l'importanza dell'assegnazione di un termine per l'eliminazione del preteso difetto. A questo riguardo giova rilevare come l'invocato scritto del 21 febbraio 2012 (doc. 1) non accennasse neppure ad una pretesa di riduzione della pigione, limitandosi a asserire in modo generico un danno all'attività, a formulare auspici per il futuro con riferimento alla fine del cantiere in corso e soprattutto a esporre i conteggi corretti attestanti uno scoperto inferiore a quanto preteso dai locatori. L'argomentazione delle appellanti non è comunque atta a sovvertire la conclusione pretorile in merito alla mora nel pagamento delle pigioni dovute. Le tesi ora proposte forniscono anzi, a ben vedere, la conferma della palese inadempienza contrattuale, se solo si pensa come le appellanti neppure pretendano che il difetto lamentato giustificasse un azzeramento della pigione. Sulla base delle circostanze ora invocate, anche il deposito dell'intera pigione presso il competente Ufficio non avrebbe quindi avuto effetto liberatorio ai sensi dell'art. 259g CO. Abbondanzialmente, va peraltro rilevato come nelle comparse scritte in prima sede le convenute avessero esplicitamente riconosciuto la mora, formulando impegni in merito ad un pagamento nel corso dei mesi successivi (memoriale di risposta prodotto all'udienza del 27 maggio 2014, pag. 2). Va infine rilevato come, a fronte dell'indubbia mora nel pagamento delle pigioni, dagli atti processuali non risulti che i locatori abbiano mai tollerato tale violazione contrattuale, come il Pretore ha accertato. È vero che essi hanno atteso a lungo prima di inviare la diffida di pagamento con comminatoria di disdetta del 10 febbraio 2014 (doc. E), ma a quel momento i loro crediti per pigioni (dal 2010 in poi) non erano minimamente prescritti (sentenza del Tribunale federale 4A_347/2012 del 5 novembre 2012) e non vi è dunque stato alcun abuso di diritto dei locatori nell'inviare la disdetta straordinaria immediatamente dopo la scadenza infruttuosa del termine di pagamento. 15. Per gli stessi motivi vanno pure respinte le, peraltro generiche, censure relative alla pretesa annullabilità della disdetta che, a mente delle appellanti, sarebbe stata data poiché la conduttrice ha fatto valere in buona fede pretese derivanti dalla locazione (art. 271a cpv. 1 lett. a CO). Ancora una volta emerge in

modo evidente la contraddizione tra la tesi secondo la quale la conduttrice potesse in buona fede ritenere di essere esonerata dal pagamento dell'intera pigione e le attuali allegazioni invocanti al più il diritto ad una riduzione a seguito dei non meglio definiti (e peraltro non dimostrati e tutt'altro che notori) disagi causati dalla presenza di un cantiere. Le appellanti omettono anche a questo proposito di confrontarsi con il giudizio pretorile che, ricordata dottrina e giurisprudenza del Tribunale Federale in merito alla contestazione della disdetta contraria alle regole della buona fede (art. 271 cpv. 1 CO) anche nei casi di disdetta per mora, non ha ravvisato le necessarie circostanze eccezionali rilevando l'ingente scoperto accumulato (sentenza impugnata pag. 7). 16. Le appellanti chiedono infine di annullare anche il giudizio che le condanna al pagamento in solido di fr. 3'600.-, omettendo però di apportare argomenti a sostegno di questa richiesta che pertanto, oltre ad essere irricevibile per carente motivazione, neppure può avere valenza autonoma di censura vista la conferma della validità della disdetta straordinaria per mora. 17. L'appello 30 giugno 2014 delle conduttrici, per quanto ricevibile, deve essere respinto. Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 CPC) e sono fissate in conformità all'art. 9 cpv. 3 LTG. Il valore litigioso della procedura di appello, importo determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale Federale, ammonta a fr. 129'600.- come calcolato dal Pretore. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il Rtar, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile l'appello 30 giugno 2014 di AP 1 e AP 2 è respinto e di conseguenza la decisione 13 giugno 2014 (incarto SO.2014.1916) della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, è confermata. 2. Le spese processuali della procedura di appello di complessivi fr. 200.- sono poste a carico delle appellanti in solido, le quali, pure con vincolo di solidarietà, verseranno alla parte appellata fr. 2'500.- per ripetibili. 3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente
Il vicecancelliere Rimedi giuridici (pagina seguente) Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- 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.