

TI_GERICHTE 12.2015.101 vom 2. Juli 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-07-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2015.101

FR: TI_GERICHTE 12.2015.101 du 2 juillet 2015

IT: TI_GERICHTE 12.2015.101 del 2 luglio 2015

Regeste

Appello irricevibile per mancanza di valida motivazione contro decisione di espulsione del conduttore per mora, nuovi documenti irricevibili in sede di appello

Erwägungen

E. 22

gennaio 2015 la patrocinatrice del locatore ha chiesto al conduttore di pagare i canoni di locazione arretrati da maggio a gennaio 2015 per un totale di fr. 24'300.- entro 30 giorni, con la comminatoria della disdetta del contratto di locazione in caso di mancato pagamento nel termine (doc. M); che il 3 marzo 2015 la patrocinatrice del locatore ha notificato al conduttore la disdetta straordinaria del contratto di locazione per la scadenza del 30 aprile 2015, mediante l'apposito formulario ufficiale (doc. Q); che il conduttore non ha contestato la disdetta davanti al competente Ufficio di conciliazione e non ha riconsegnato i locali alla scadenza; che il locatore, tramite la sua patrocinatrice, ha chiesto alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, l'espulsione del conduttore dall'appartamento oggetto del contratto; che al dibattimento del 19 maggio 2015 l'istante ha confermato la domanda di espulsione, mentre il convenuto, regolarmente citato, non è comparso; che con decisione 19 maggio 2015 il Pretore aggiunto ha accertato che la disdetta straordinaria per mora era valida e ha fatto pertanto ordine al conduttore di mettere a libera disposizione dell'istante l'appartamento di 3 locali al quarto piano _____, entro 10 giorni dalla notificazione della decisione, disponendo l'esecuzione effettiva dell'espulsione; che con atto spedito il 29 maggio 2015 il convenuto chiede di annullare la decisione del Pretore e afferma di non essere mai stato intenzionato a venir meno agli impegni contrattuali, ma di non avere il nuovo contratto né un rendiconto esatto delle pigioni mancanti, producendo nuovi documenti; 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. 10'000.-, 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 il Pretore aggiunto ha accertato in fr. 90'000.- il valore litigioso; che ci si potrebbe interrogare su tale scelta, poiché in assenza di una contestazione della disdetta il valore della procedura di sfratto può essere tutt'al più assimilato al valore ipotetico dell'utilizzo dell'ente locato fino a che lo sfratto non può essere eseguito (sentenze del Tribunale federale 22 agosto 2007 4A_72/2007 consid. 2.2, 26 settembre 2007 4A_266/2007 consid. 2.2.2, 30 luglio 2010 5A_295/2010 consid. 1.2), che, nel caso concreto, corrisponde in sostanza alla pigione che sarebbe stata dovuta tra la data d'inoltro dell'istanza e quella della decisione pretorile; che il quesito può comunque rimanere irrisolto, visto l'esito dell'appello, come si vedrà in seguito; che il Pretore aggiunto ha accertato la validità della disdetta straordinaria per mora del contratto di locazione e la mancata riconsegna dei locali alla scadenza del 30 aprile 2015, ordinando

quindi l'espulsione del convenuto dall'appartamento di tre locali occupato; 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 convenuto sostiene in questa sede di non essere stato informato dalla controparte dell'esatto importo di pigione mancante, lamentandosi di aver più volte richiesto un esatto rendiconto, di non aver ricevuto il nuovo contratto di locazione e di essere intenzionato a pagare quanto dovuto non appena in possesso degli esatti conteggi e del nuovo contratto di locazione; che l'udienza 19 maggio 2015 è avvenuta dopo regolare e valida notifica, in assenza del convenuto, precluso e che non può più contestare i fatti così come esposti dall'istante; che le nuove argomentazioni sviluppate in questa sede dal convenuto 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 (sentenza del Tribunale federale 4A_420/2012 del 7 novembre 2012, pubb. in SJ 2013 I 129, II CCA 12 marzo 2013, inc. 12.2013.30); che di conseguenza l'appello del convenuto, fondato su nuove argomentazioni e nuovi mezzi di prova, è irricevibile e non può essere esaminato nel merito; che l'appello si rivelerebbe manifestamente infondato anche se fosse ricevibile; che nel caso concreto i fatti determinanti per il giudizio sono pacifici già dall'istanza e dai documenti agli atti (mora del conduttore, disdetta straordinaria e mancata riconsegna alla scadenza, cfr. doc. F, L, O, Q) e la situazione giuridica è chiara, poiché dall'incarto risulta la fondatezza della disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257d CO; che a ragione pertanto il Pretore aggiunto ha deciso l'espulsione del convenuto dall'ente locato con la procedura sommaria di tutela dei casi manifesti (art. 257 CPC); che l'appellante non può prevalersi di circostanze tali da impedire l'esecuzione dell'ordine di espulsione (art. 341 cpv. 3 CPC); che l'espulsione dall'abitazione è pertanto da effettuarsi come ordinato dal Pretore aggiunto nella decisione 19 maggio 2015, senza ulteriori dilazioni, se non quelle eventualmente concesse dalla parte locatrice; che in definitiva l'appello è manifestamente irricevibile e può essere deciso dalla Camera nella composizione a giudice unico prevista dall'art. 48b lett. a n. 2 LOG, senza notificare l'atto alla controparte (art. 312 cpv. 1 CPC); che all'appellante sono accollate spese processuali per complessivi fr. 100.-, fissate in conformità dei parametri previsti dalla Legge sulla tariffa giudiziaria per una procedura sommaria in materia di locazione (art. 7, 9 e 13 LTG nella versione in vigore dal 10 febbraio 2015), mentre non si assegnano ripetibili alla controparte, alla quale l'appello non è stato notificato; che un ricorso al Tribunale federale non ha effetto sospensivo automatico (art. 103 cpv. 1 LTF), riservata una diversa decisione da parte del giudice dell'istruzione (art. 103 cpv. 3 LTF); Per questi motivi, decide: 1. L'appello 29 maggio 2015 di AP 1 è irricevibile. 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 Lugano, sezione 4 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.