

TI_GERICHTE 12.2018.101 vom 3. September 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-09-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.101

FR: TI_GERICHTE 12.2018.101 du 3 septembre 2018

IT: TI_GERICHTE 12.2018.101 del 3 settembre 2018

Regeste

Locazione, disdetta straordinaria per mora del conduttore; espulsione del conduttore nella procedura sommaria per la tutela dei casi manifesti; inammissibilità dei nuovi mezzi di prova prodotti con l'appello

Erwägungen

E. 3

appello) e d'altro canto solleva contestazioni per buona parte non riferite alla decisione pretorile e dunque irricevibili, in ogni caso riassunte nei considerandi che seguono; che per quanto riguarda i documenti prodotti con l'appello, essi sono per la maggior parte già contenuti nell'incarto pretorile, con eccezione degli allegati 8 e 9, di cui si dirà in seguito; che la censura dell'appellante relativa al mancato rispetto, da parte del locatore, dei termini di cui all'art. 257d CO (punti 1. e 2., pag. 1 appello, e punti A, A1, A2, A3 e B, pag. 3-5 appello) è palesemente infondata e in contrasto con la documentazione agli atti. L'art. 257d CO, che prevede un termine di pagamento di 30 giorni, si riferisce infatti sia a locali di abitazione, sia a locali commerciali, mentre l'art. 282 CO menzionato dall'appellante non è applicabile al caso di specie, in quanto riferito al contratto di affitto; che, essendo la diffida stata ricevuta dal conduttore in data 19 febbraio 2018 (doc. B1), il summenzionato termine di 30 giorni iniziava a decorrere in data 20 febbraio 2018 e giungeva pertanto a scadenza in data 21 marzo 2018, ritenuto altresì che al suddetto termine di diritto materiale non sono applicabili le disposizioni relative alle ferie giudiziarie di cui all'art. 145 CPC, in ogni caso cominciate solo in data 25 marzo 2018; che pertanto la disdetta 22 marzo 2018, con effetto a decorrere dal 30 aprile successivo, è perfettamente valida; che secondo quanto sancito dal Tribunale federale, nella procedura sommaria di tutela dei casi manifesti, dovendo le esigenze dell'art. 257 CPC essere adempiute già in prima istanza, il giudice di seconda istanza non può riesaminare la liquidità della fattispecie sulla base di documenti prodotti solamente con l'impugnativa, nemmeno qualora questi rispettassero le condizioni poste dall'art. 317 CPC (DTF 4A_420/2012 del 7 novembre 2012, consid. 5, in SJ 2013 I, p. 129); che l'appellante, avendo partecipato all'udienza 30 maggio 2018 innanzi al Pretore, ha avuto la possibilità di esporre le proprie ragioni ed avanzare eventuali contestazioni in relazione alla disdetta in questione; che il documento prodotto in sede di appello quale allegato 8 e riferito, a mente del conduttore, a presunti difetti dell'ente locato al momento della sua consegna, costituisce un nuovo mezzo di prova che poteva essere addotto dinnanzi alla giurisdizione inferiore, per cui il medesimo sarebbe inammissibile anche alla luce dell'art. 317 CPC; che comunque la censura dell'appellante concernente asseriti difetti dell'ente locato (punti C, E e F, pp. 5-7 appello) non è per nulla riferita al querelato giudizio ed è dunque irricevibile in questa sede; che detta tesi è altresì irricevibile in quanto nuova (art. 317 CPC) né sarebbe atta a sovvertire l'esito del giudizio pretorile, non avendo del

resto il conduttore regolarmente depositato gli importi contestati ai sensi dell'art. 259g CO o avanzato una dichiarazione di compensazione rispettivamente di riduzione della pigione durante il periodo di diffida, come pretende la relativa giurisprudenza in materia (DTF 4C.248/2002 del 13 dicembre 2001, consid. 5.2); che la censura dell'appellante in relazione alla mancata presenza del locatore all'udienza di conciliazione nella summenzionata procedura di contestazione della disdetta (punto 3, pag. 1 appello, punto 5, pag. 2 appello, e punto A3, pag. 4-5 appello) non è affatto riferita al querelato giudizio né è a esso pertinente, in quanto la mancata presenza della parte convenuta a un'udienza di conciliazione di una parallela procedura non ha alcuna influenza sulla procedura di espulsione qui in oggetto, e ha del resto come unica conseguenza, a livello procedurale, il rilascio dell'autorizzazione ad agire all'attore (art. 206 cpv. 2 CPC); che nulla impedisce al locatore di far capo a una procedura sommaria di espulsione anche qualora sia pendente una procedura di contestazione della disdetta da parte del conduttore non ancora evasa definitivamente. In una tale evenienza, il giudice del caso manifesto verifica in via pregiudiziale la validità della disdetta, in modo da evitare un rallentamento dell'espulsione dovuto alla parallela procedura di contestazione avviata dal conduttore (DTF 141 III 262 consid. 3.2); che dunque le censure dell'appellante relative alla data dell'istanza di sfratto in questione, a una sua asserita "retroattività" e all'azione di merito da lui inoltrata in data 23 giugno 2018 (punti 4-7, pag. 2 appello e punto A3, pag. 4-5 appello) sono prive di fondamento, ritenuto in ogni caso che, essendo la restituzione dei locali la conseguenza della fine della locazione, l'azione di espulsione del conduttore presuppone la presenza di una disdetta antecedente; che l'indicazione, a pag. 1 della decisione impugnata, della data 9 maggio 2018 in luogo dell'11 maggio 2018 quale data di inoltro della nota istanza di espulsione è una semplice svista ininfluyente nel caso di specie, in quanto in ogni caso la suddetta istanza è stata inoltrata dopo la scadenza del termine di disdetta (30 aprile 2018); che anche il documento introdotto dall'appellante quale allegato 9 costituisce un nuovo mezzo di prova in contrasto con quanto sancito dal Tribunale federale per quanto riguarda la procedura sommaria di tutela dei casi manifesti (DTF 4A_420/2012 del 7 novembre 2012, consid. 5) e in ogni caso inammissibile ai sensi dell'art. 317 CPC, per cui si rimanda alle considerazioni di cui sopra; che la relativa tesi concernente la presenza di un garante per il rapporto di locazione in questione (punto D, pag. 6 appello) costituisce una nuova tesi ai sensi dell'art. 317 CPC ed è dunque irricevibile; che anche qualora la suddetta tesi e il relativo mezzo di prova fossero ammissibili, essi non avrebbero in ogni caso influenza nel caso di specie, in quanto il documento addotto nemmeno costituisce un contratto di garanzia, bensì menziona unicamente una persona come asserito garante senza indicare l'importo garantito, ritenuto abbondanzialmente che le cosiddette "garanzie" fra privati per il pagamento del canone di locazione, indipendentemente dalla loro denominazione, costituiscono solitamente fideiussioni sottoposte a obblighi di forma ben precisi sanciti dall'art. 493 CO (DTF 113 II 434, consid. 2); che da tutto ciò ne consegue che gli accertamenti e le conclusioni del primo giudice non risultano quindi validamente criticati, ciò che comporta la conferma della sentenza impugnata; che, nella misura in cui l'appellante chiede a questa Camera di poter continuare a occupare il bene locato ancora per un certo periodo, in vista della ricerca di una soluzione abitativa alternativa, la domanda deve essere comunque respinta, siccome infondata, la decisione pretorile di espulsione non potendo essere ritardata dall'autorità d'appello (cfr. II CCA 11 giugno 2012 inc. n. 12.2012.88; 6 luglio 2012 inc. n. 12.2012.93; 13 agosto 2012 inc. n. 12.2012.133; 8 maggio 2013 inc. n. 12.2013.56 secondo cui un'eventuale proroga del termine entro cui dev'essere lasciato l'ente locato può semmai

essere accordata dalla parte istante), tanto più in presenza di una disdetta per mora del conduttore (ex art. 257d CO), ove la concessione di un'eventuale protrazione è esclusa per legge (cfr. art. 272a cpv. 1 lett. a CO); che le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 CPC) e sono fissate in conformità agli art. 9 cpv. 3 e 13 LTG; il valore litigioso della procedura di appello, determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale, ammonta a fr. 42'840.--, come indicato dal Pretore; che a RA 1, che non ha dimostrato di essere un rappresentante professionalmente qualificato ai sensi dell'art. 68 cpv. 2 lett. d CPC (in relazione con l'art. 12 cpv. 1 lett. a della Legge cantonale di applicazione del codice di diritto processuale svizzero), non possono essere riconosciute ripetibili. Per questi motivi, decide:

1. L'appello 12 luglio 2018 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 100.- sono a carico dell'appellante. Non si attribuiscono ripetibili né indennità. 3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Contro la presente sentenza 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). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile 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). 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.