

TI_GERICHTE 12.2018.17 vom 10. Mai 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-05-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.17

FR: TI_GERICHTE 12.2018.17 du 10 mai 2019

IT: TI_GERICHTE 12.2018.17 del 10 maggio 2019

Regeste

Locazione - restituzione anticipata della cosa - valore litigioso

Erwägungen

E. 1

Con contratto 11 giugno 2016 (doc. A) AO 1 ha concesso in locazione a AP 1 un appartamento di 2 ½ locali al _____ piano dello stabile denominato “_____” sito in Via _____ a _____ adibito “ ad uso personale come app. di vacanza ”, ritenuto che in base agli accordi la locazione, per la quale andavano pagati trimestralmente e in via anticipata una pigione di fr. 3'300.- e un acconto per spese accessorie di fr. 240.-, sarebbe iniziata il 1° luglio 2016, avrebbe avuto una durata indeterminata e avrebbe potuto essere disdetta con preavviso di 6 mesi con effetto alle scadenze quinquennali, la prima volta per il 30 giugno 2021. La vertenza in esame trae origine dalla volontà del conduttore, manifestata nell'autunno 2016, di svincolarsi dal contratto.

E. 2

Con petizione 3 febbraio 2017, preceduta dalla necessaria e infruttuosa procedura di conciliazione (inc. n. 123/2016 dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Locarno rich.), AO 1, contestando che AP 1 con scritto 31 ottobre 2016 (doc. C) gli avesse proposto un valido subentrante nella persona di V _____ e con lettera 11 novembre 2016 (doc. E) avesse validamente disdetto il contratto di locazione o rilasciato una valida declaratoria di decadimento dello stesso, lo ha convenuto in giudizio innanzi alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna, chiedendo di accertare che il contratto tra le parti era tuttora valido ritenuto che la disdetta / declaratoria di decadimento dello stesso da lui formulata a quel momento andava dichiarata nulla. Il convenuto si è opposto alla petizione e ha nel contempo chiesto di confermare la disdetta / declaratoria di decadimento del contratto da lui formulata l'11 novembre 2016 (doc. E), in via principale, giusta l'art. 264 cpv. 1 CO, con effetto dal 30 novembre 2016, e in via subordinata, giusta l'art. 266g cpv. 1 CO, con effetto dal 12 febbraio 2017.

E. 3

Esperita l'istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, nell'ambito dei quali il convenuto ha parzialmente modificato le sue richieste opponendosi sempre alla petizione e chiedendo allora di confermare in via principale, giusta l'art. 264 cpv. 1 CO, il decadimento del contratto con effetto dal 30 novembre 2016, in via subordinata, giusta l'art. 266g cpv. 1 CO, la disdetta dello stesso con effetto dal 12 febbraio 2017, e in via ancor più subordinata, giusta l'art. 264 cpv. 3 CO, il decadimento del medesimo con effetto dal 31 marzo 2017, con decisione 12 dicembre 2017, il Pretore, in accoglimento della petizione, ha accertato che il contratto di locazione era tuttora valido (dispositivo n. 1) e ha posto la tassa

di giustizia di fr. 3'000.- e le spese di fr. 195.- a carico del convenuto, tenuto altresì a rifondere all'attore fr. 8'000.- per ripetibili (dispositivo n. 2).

E. 3.1

e 3.2). Essa sarebbe stata comunque infondata anche nel merito. Da una parte è a ragione che il Pretore ha rilevato che agli atti non vi era alcuna disdetta ex art. 266g CO, lo scritto di cui al doc. E, nel quale il convenuto, per penna del suo legale, aveva dichiarato che “ alla luce di tutto quanto precede, con la presente sono a formalizzare il decadimento, a far tempo dal 30 novembre p.v., dei vincoli di AP 1 nei confronti di AO 1 e derivanti dal contratto di locazione sottoscritto lo scorso 11 giugno 2016; il tutto in conformità con l'art. 264 CO ”, non potendo assolutamente essere inteso in tal senso. Dall'altra il convenuto non può prevalersi in causa del fatto di aver diffidato l'attore, in occasione dell'udienza di conciliazione del 27 ottobre 2016, dal proseguire con le sue presunte “ ingerenze intollerabili” , le dichiarazioni rese dalle parti nella procedura di conciliazione non potendo in effetti essere utilizzate nella susseguente procedura decisionale (art. 205 cpv. 1 CPC). Il convenuto non ha comunque neppure dimostrato l'erroneità dell'ulteriore argomentazione indipendente del giudice di prime cure secondo cui i presunti gravi motivi nemmeno erano stati provati, non potendo bastare a tale scopo la sua opposta opinione, non corredata da alcun puntuale riscontro probatorio, secondo cui sui “ successivi comportamenti arroganti, ingerenti e addirittura aggressivi e ostili” dell'attore, per altro non meglio precisati, “si può fare riferimento alle emergenze istruttorie che sono costellate di testimonianze che lo confermano ”.

E. 4

Con l'appello 29 gennaio 2018 che qui ci occupa, avverso dall'attore con risposta 12 marzo 2018, il convenuto ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere la petizione e di confermare in via principale il decadimento del contratto con effetto dal 30 novembre 2016, in via subordinata la disdetta dello stesso con effetto dal 12 febbraio 2017 e in via ancor più subordinata il decadimento del medesimo con effetto dal 31 marzo 2017, protestando le spese giudiziarie di primo grado (rivendicando in particolare a suo favore, oltre alle spese di fr. 195.-, un importo indeterminato sia a titolo di tassa di giustizia sia a titolo di ripetibili) e della seconda istanza.

E. 5

Il Pretore ha innanzitutto escluso che il convenuto potesse essersi validamente liberato dai suoi obblighi contrattuali nei confronti dell'attore in base dell'art. 264 cpv. 1 CO, nella misura in cui gli aveva proposto in qualità di subentrante V_____ . Da una parte ha rilevato che la documentazione trasmessa all'attore con lo scritto 31 ottobre 2016 (doc. C), consistente nella dichiarazione del preteso subentrante di essere disposto a riprendere il contratto, nell'estratto delle esecuzioni dello stesso e nella dichiarazione del suo attuale locatore circa la sua puntualità nel pagamento delle pigioni, non era sufficiente per poter compiutamente valutare la candidatura, non permettendo di verificare se costui, in base ai suoi redditi, fosse in grado di sopportare l'onere locativo, che per costante dottrina e giurisprudenza doveva attestarsi nell'ordine di grandezza del 33% del reddito. Era pertanto a ragione che il 3 novembre 2016 (doc. D), e con ciò tempestivamente, l'attore aveva chiesto al convenuto di fornirgli ulteriori documenti che attestassero il reddito del preteso subentrante, ovvero il certificato di salario e/o i fogli paga mensili e/o la decisione di tassazione. Sennonché il convenuto, non avendo preteso in questa causa di aver poi fornito

alla controparte tale documentazione o anche solo delle informazioni verbali al riguardo, non poteva validamente sostenere di aver ossequiato i suoi obblighi ex art. 264 cpv. 1 CO né poteva rimproverare all'attore, che per altro si era comunque attivato, ma invano, per cercare di ottenere quelle informazioni dal preteso subentrante, un ritardo nel determinarsi in merito al suo subingresso, visto che non l'aveva messo in condizioni di potersi validamente esprimere. Dall'istruttoria era oltretutto emerso che il reddito del preteso subentrante era di fr. 1'900.- mensili (teste V _____) e non risultava che potesse fornire altre garanzie, sicché nemmeno sarebbe stato rispettato il rapporto del 33% fra il reddito del subentrante e l'onere locativo. Dall'altra il Pretore ha evidenziato che neppure era stato dimostrato che il preteso subentrante fosse disposto a riprendere il contratto alle medesime condizioni, segnatamente ad accettare che l'ente locato fosse adibito " ad uso personale come app. di vacanza ", egli non avendo mai specificato di accettare la locazione dell'appartamento per l'uso contrattualmente previsto ed essendo anzi emerso dall'istruttoria che egli era intenzionato proprio a trasferirvi il suo domicilio (teste V _____).

E. 5.1

Il convenuto, censurando in sostanza il solo assunto pretorile secondo cui egli non poteva rimproverare all'attore un ritardo nel determinarsi in merito al subingresso del preteso subentrante siccome non l'aveva messo in condizioni di potersi validamente esprimere, ha sostenuto che " ciò che risultava decisivo nella fattispecie " era che l'attore, ad oltre 3 mesi e mezzo dall'avvenuta segnalazione da parte sua (doc. P), e con ciò ben oltre il termine di 10-30 giorni previsto dalla dottrina e dalla giurisprudenza per provvedere all'esame della candidatura (Lachat , *Le bail à loyer*, p. 612; Minotti Perucchi/Mosca , *Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione 2000-2003*, Vol. 7-8 n. 17 p. 197), " non si era di fatto determinato sul potenziale subentrante e che dunque egli doveva assumere le conseguenze di questa passività ", che consistevano nella sua liberazione dai suoi obblighi contrattuali nei confronti dell'attore in base dell'art. 264 cpv. 1 CO (appello p. 4 segg.).

E. 5.2

Il rilievo del convenuto è infondato. Per la dottrina maggioritaria e la giurisprudenza, il termine di 10-30 giorni entro cui il locatore è tenuto a provvedere all'esame della candidatura del subentrante decorre in effetti unicamente dal momento che questi ha ricevuto tutte le informazioni utili e necessarie sul candidato (Lachat , *Commentaire Romand*, 2^a ed., n. 7 ad art. 264 CO; Higi/Wildisen , *Zürcher Kommentar*, 5^a ed., n. 46 ad art. 264 CO; Chaix , *L'article 264 CO: à la recherche du locataire de remplacement*, in: *SJ* 1999 II p. 71; Bise/Planas in: *Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme - Commentaire pratique*, n. 87 seg. ad art. 264 CO; Bättig, *Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache - ausgewählte praktische Aspekte (zweiter Teil)* [in seguito: Bättig, *Vorzeitige Rückgabe*], in: *MRA* 2012 p. 180 segg.; Bättig in: *SVIT, Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 4^a ed. [in seguito: Bättig, *Kommentar*], n. 37 ad art. 264 CO; Koller , *Rechtsbehelfe des Mieters bei Wegfall des Mietbedarfs*, in: *AJP* 2018 p. 219 seg.; TF 11 novembre 2008 4A_373/2008 consid. 3.1, 20 settembre 2016 4A_332/2016 consid. 3.2.4; II CCA 2 maggio 2008 inc. n. 12.2007.180). Nel caso di specie il convenuto, che non ha censurato l'assunto pretorile secondo cui egli non avrebbe preteso in causa di aver poi dato seguito alla richiesta dell'attore di fornirgli ulteriori documenti che attestassero il reddito del preteso subentrante (il certificato di salario e/o i fogli paga mensili e/o la decisione di tassazione), per altro domandati invano anche a quest'ultimo, è così malvenuto a

rimproverare all'attore di non essersi pronunciato per tempo sull'accettazione o meno del candidato, tanto più che l'insufficienza delle informazioni fornite e con ciò l'impossibilità di esprimersi sulla candidatura gli era stata comunicata in ben 3 occasioni, il 3 e il 22 novembre 2016 (doc. D e F) e il 22 febbraio 2017 (doc. Q).

E. 6

Il Pretore ha in seguito escluso che il convenuto avesse validamente disdetto il contratto per motivi gravi ex art. 266g CO. Egli ha rilevato che agli atti non vi era alcuna disdetta in tal senso, lo scritto dell'11 novembre 2016 (doc. E) non potendo essere considerato una disdetta ex art. 266g CO siccome nello stesso il convenuto, pur avendo lamentato alcuni atteggiamenti dell'attore, aveva espressamente dichiarato di ritenersi validamente liberato dal contratto di locazione ex art. 264 CO e non di disdire il contratto per motivi gravi. E ha oltretutto aggiunto che gli eventuali gravi motivi nemmeno erano stati provati.

E. 6.1

Il convenuto ha evidenziato che “ nella procedura di prima istanza ha argomentato di aver segnalato, già nel corso dell'udienza conciliativa del 27 ottobre 2016, che il locatore si era reso protagonista di ingerenze intollerabili (leggasi la penetrazione a più riprese nell'appartamento locato a dispetto di qualsivoglia richiesta o preavviso al legittimo utilizzatore e ha proposto le prove testimoniali che lo confermassero ”, aggiungendo che la motivazione con cui il Pretore aveva rifiutato di assumere quelle prove era errata “ perché ... l'audizione dei testi in oggetto veniva chiesta per riferire un fatto (leggasi una segnalazione / diffida operata dal conduttore già a ottobre 2016 ... a valere, col senno di poi, quale avviso propedeutico ad ulteriormente giustificare, stante la persistente attitudine irrispettosa ed invadente, la successiva disdetta per motivi gravi) ” rispettivamente che “ l'avvenuta segnalazione / diffida ... nel corso della citata udienza di conciliazione risulta in ogni caso agli atti poiché ” l'attore “ nella propria replica, non l'ha contestata se non in termini talmente generici da risultare inossequiosi dell'onere allegatorio ” e concludendo che “ sui successivi comportamenti arroganti, ingerenti e addirittura aggressivi e ostili” dell'attore “si può fare riferimento alle emergenze istruttorie che sono costellate di testimonianze che lo confermano ” (appello p. 6 seg.). Ha quindi sostenuto che, contrariamente a quanto ritenuto in maniera soggettiva dal Pretore, “ sulla base di questi antifatti, il contenuto dello scritto prodotto quale doc. E”, con cui venivano segnalati i reiterati comportamenti inaccettabili del locatore, “vale (anche) quale disdetta ex art. 266g CO (...) a prescindere dalla menzione esplicita di tale disposto legale ” (appello p. 7).

E. 6.2

La censura del convenuto deve senz'altro essere disattesa. Essa è innanzitutto irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), il convenuto non essendosi confrontato con l'argomentazione indipendente del giudice di prime cure secondo cui agli atti non vi era alcuna disdetta in tal senso, spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto sarebbe errata e con ciò da riformare (cfr. DTF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 7 dicembre 2011 4A_659/2011 consid. 4, 27 settembre 2012 4A_252/2012 consid. 9.2.1, 10 marzo 2014 4A_474/2013 consid.

E. 6.3

e II CCA 27 febbraio 2014 inc. n. 12.2012.19, 11 ottobre 2016 inc. n. 12.2016.57, 21 ottobre 2016 inc. n. 12.2016.24, 12 maggio 2017 inc. n. 12.2017.7, 16 ottobre 2017 inc. n. 12.2017.164, 30 luglio 2018 inc. n. 12.2018.24). Essa sarebbe stata in ogni caso infondata

anche nel merito. Giusta l'art. 91 cpv. 2 CPC se la domanda non verte su una determinata somma di denaro e le parti non si accordano in merito oppure le loro indicazioni in proposito sono manifestamente errate, il valore litigioso è in effetti determinato dal giudice. Nel caso di specie si è per l'appunto confrontati con una situazione del genere, visto e considerato che la petizione non verteva su una determinata somma di denaro e che l'accordo delle parti circa un valore litigioso di fr. 35'000.- (cfr. l'indicazione a p. 1 della petizione, non contestata nella risposta) era manifestamente errato. In una causa di accertamento della validità di un contratto di locazione a seguito della contestazione della disdetta / declaratoria di decadimento dello stesso, il valore litigioso corrisponde infatti alla pigione, comprensiva delle spese accessorie, per il periodo minimo durante il quale il contratto sussisterebbe se quella disdetta / declaratoria di decadimento del contratto non fosse valida, periodo che si estende fino alla data per la quale può essere significata una nuova disdetta ordinaria (Bise/Planas , op. cit., n. 99 ad art. 264 CO; cfr. pure, per analogia, Stein/Wigger , in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 3^a ed., n. 12 ad art. 92; Dietschy-Martenet , Bail à loyer et procédure civile, p. 48 seg.; DTF 136 III 196 consid. 1.1, 137 III 389 consid. 1.1), ritenuto che in concreto, stante che la disdetta / declaratoria di decadimento del contratto dell'11 novembre 2016 (doc. E) doveva esplicitare i suoi effetti già dal 30 novembre 2016 e che il contratto sarebbe stato disdicibile per la prima volta per il 30 giugno 2021, il valore litigioso era di fr. 64'900.- (pigione mensile di fr. 1'100.- e acconto per spese accessorie mensili di fr. 80.- dovuti durante 4 anni e 7 mesi), persino superiore all'importo di fr. 60'500.- considerato dal giudice di prime cure.

E. 7

Il Pretore ha infine ritenuto irricevibile siccome tardiva (art. 227 seg. CPC) l'allegazione sollevata in via ancor più subordinata dal convenuto solo con le conclusioni secondo cui la petizione avrebbe dovuto essere respinta giusta l'art. 264 cpv. 3 CO per l'inattività dell'attore nella ricerca di un subentrante.

E. 7.1

Il convenuto ha sostenuto che “ nelle proprie conclusioni di prima istanza” aveva altresì evidenziato “come il locatore, pur essendo consapevole (già da pochissimi mesi dopo l'avvio della relazione contrattuale) che” egli “desiderava riconsegnare anticipatamente il bene, ha adottato un comportamento che, a prescindere dall'ostilità di cui già si è detto, è stato contraddistinto dalla totale passività e indisponibilità ad assistere il conduttore nel trovare un subentrante” aggiungendo che “a mente del convenuto ... questo comportamento doveva essere analizzato sulla base di quanto sancito dall'art. 264 cpv. 3 CO” (appello p. 8). Ha quindi contestato l'assunto del Pretore secondo cui quella sua argomentazione potesse essere considerata un'inammissibile mutazione dell'azione: innanzitutto “ il tema sviluppato nelle conclusioni e attinente all'applicazione dell'art. 264 cpv. 3 CO si traduce semmai nell'evidenziazione di una soluzione maggiormente moderata dei petiti sviluppati nel contraddittorio ”, ritenuto che la domanda di “ un pronunciato giudiziale meno favorevole rispetto alla richiesta principale rientra nel novero delle limitazioni dell'azione che sono sempre ammissibili in virtù dell'art. 230 cpv. 2 CPC ”; inoltre “ il tema in oggetto non doveva nemmeno essere qualificato quale “nuova pretesa” doveva bensì rientrare nella latitudine di disamina che compete d'ufficio al giudice in virtù del principio iura novit curia ”, visto e considerato che quest'ultimo, avendo ritenuto non soddisfatte le condizioni previste dall'art. 264 cpv. 1 CO, era in ogni caso tenuto d'ufficio a “ verificare se il temperamento giuridico consacrato dall'art. 264 cpv. 3 CO entrava in considerazione ”

(appello p. 9).

E. 7.2

La censura del convenuto deve essere disattesa. La domanda con cui il convenuto in sede conclusionale ha chiesto in via ancor più subordinata di confermare il decadimento del contratto con effetto dal 31 marzo 2017 in applicazione dell'art. 264 cpv. 3 lett. b CO, che, contrariamente a quanto preteso dal convenuto, non costituisce “ un pronunciato giudiziale meno favorevole rispetto alla richiesta principale” rientrante “nel novero delle limitazioni dell'azione ... sempre ammissibili in virtù dell'art. 230 cpv. 2 CPC ” e nemmeno dev'essere esaminata d'ufficio in caso di mancata liberazione del conduttore giusta l'art. 264 cpv. 1 CO, esula in effetti dal tema della causa (con cui l'attore - come detto - aveva chiesto di accertare se il contratto di locazione fosse tuttora valido ritenuto che la disdetta / declaratoria di decadimento del contratto formulata l'11 novembre 2016, che per il convenuto era invece valida in via principale con effetto dal 30 novembre 2016 e in via subordinata con effetto dal 12 febbraio 2017, andava dichiarata nulla), visto che non era riconducibile alla disdetta / declaratoria di decadimento del contratto dell'11 novembre 2016. Non essendo confrontati con una cosiddetta “ actio duplex ” (che permetterebbe al convenuto di formulare all'indirizzo del giudice ulteriori richieste di giudizio non limitate alla reiezione parziale o integrale della domanda della controparte), essa costituisce in definitiva una semplice richiesta riconvenzionale, che come tale tuttavia è inammissibile, non essendo stata inoltrata in sede di risposta (art. 224 cpv. 1 CPC e contrario), rispettivamente si tratterebbe in ogni caso di una nuova domanda del convenuto la cui ammissibilità avrebbe dovuto essere esaminata in base all'art. 229 CPC (Pahud , in: Brunner/Gasser/Schwander, ZPO Kommentar, 2^a ed., n. 5 ad art. 227; Leuenberger , in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 3^a ed., n. 10 ad art. 227), le cui condizioni non sono però manifestamente adempiute: in effetti non risulta che il convenuto si sia allora prevalso di nuovi fatti e nuovi mezzi di prova che erano sorti soltanto dopo la chiusura dello scambio di scritti (il 18 maggio 2017) o dopo l'ultima udienza di istruzione della causa (il 9 ottobre 2017) oppure sussistevano già prima della chiusura dello scambio di scritti o prima dell'ultima udienza di istruzione ma non era possibile addurli nemmeno con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze (cpv. 1), in sede conclusionale (il 30 novembre 2017) egli essendosi limitato a sostenere, in modo del tutto generico e senza fornire alcuna prova al riguardo, che “nel corso di tutta la procedura è emerso che il qui attore, indipendentemente da tutte le considerazioni sviluppate ai punti precedenti, ha assunto un atteggiamento totalmente passivo astenendosi tuttavia da qualsiasi approccio costruttivo volto a promuovere una soluzione che potesse tutelare tutti gli interessi coinvolti” (p. 7), mentre che in questa sede non ha aggiunto nulla di rilevante sul tema. Ma quand'anche si volesse ammettere l'ammissibilità di una tale domanda, la stessa sarebbe senz'altro stata da respingere nel merito. Il convenuto non ha in effetti sufficientemente allegato, ancor prima di averle provate, le gravi e rigorose circostanze di fatto atte a comportare la conseguenza da lui auspicata e meglio che le presunte omissioni imputabili all'attore sarebbero state contrarie al principio della buona fede ed intenzionali (Higi/Wildisen , op. cit., n. 79 segg. ad art. 264 CO; Chaix , op. cit., p. 75; Bise/Planas , op. cit., n. 81 seg. ad art. 264 CO; Bättig, Vorzeitige Rückgabe, p. 193; Bättig , Kommentar, n. 56 segg. ad art. 264 CO; Koller , op. cit., p. 219; Kley , Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache - praktische Fragen, in: mp 2013 p. 274 seg.; TF 19 agosto 2002 4C.118/2002 consid. 3.1, 31 agosto 2005 4C.171/2005 consid. 4.1). Oltretutto, a fronte dall'accertamento pretorile, come detto non censurato in questa sede dal convenuto (consid. 5.2), secondo cui

quest'ultimo non aveva preteso in causa di aver poi dato seguito alla richiesta dell'attore di fornirgli ulteriori documenti che attestassero il reddito del preteso subentrante, che per altro erano stati invano domandati anche a quest'ultimo, nemmeno è dato sapere in cosa consisterebbero le presunte omissioni imputate all'attore.

E. 8

Con l'ultima censura d'appello il convenuto ha contestato le somme attribuite nella decisione a titolo di tassa di giustizia (fr. 3'000.-) e di ripetibili (fr. 8'000.-), che a suo dire sarebbero state erroneamente calcolate " con un'apertura "creativa" in favore del principio inquisitorio " (appello p. 10) sulla base di un valore litigioso di fr. 60'500.- anziché di fr. 35'000.-, ed ha di conseguenza chiesto che " l'emendamento al rialzo operato d'ufficio dal Pretore va riformato " (appello p. 11). La censura è innanzitutto irricevibile, in quanto il convenuto non ha indicato l'entità della tassa di giustizia e delle ripetibili che a suo dire sarebbe stata congrua, il fatto di ritenere eccessivo quanto attribuito nel querelato giudizio e di chiederne la modifica non costituendo ancora una sufficiente domanda d'appello ai sensi dell'art. 311 cpv. 1 CPC (ZPO-Rechtsmittel- Kunz , n. 76 ad art. 311 CPC; cfr. pure, con riferimento a domande di riduzioni di importi assegnati dall'istanza inferiore, DTF 137 III 617 consid. 4.2, 4.3 e

E. 9

Ne discende che l'appello del convenuto dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 64'900.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 29 gennaio 2018 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 4'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellato fr. 3'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - , - , - , Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il 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.