

## **TI\_GERICHTE 12.2018.56 vom 10. August 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-08-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2018.56](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.56)

FR: TI\_GERICHTE 12.2018.56 du 10 août 2018

IT: TI\_GERICHTE 12.2018.56 del 10 agosto 2018

### **Regeste**

Locazione - disdetta per mora - espulsione

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 10.08.2018 12.2018.56

Locazione - disdetta per mora - espulsione

Incarto n. 12.2018.56 Lugano 10 agosto 2018 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino Il vicepresidente della seconda Camera civile del Tribunale d'appello quale giudice unico (art. 48b cpv. 1 lett. a cfr. 2 LOG) sedente per statuire nella causa inc. n. SO.2018.247 (tutela giurisdizionale nei casi manifesti, espulsione del conduttore) della Pretura del Distretto di Bellinzona promossa con istanza 2 marzo 2018 da AO 1 contro AP 1 e AP 2 chiedente l'espulsione immediata dei convenuti, domanda alla quale i conduttori si sono opposti e che il Pretore ha accolto con decisione 11 aprile 2018; appellanti i convenuti, con appello del 13/16 aprile 2018, con il quale contestano il giudizio pretorile; ritenuto in fatto e in diritto: che AO 1 ha concesso in locazione a AP 1 e AP 2 l'appartamento di 4 ½ locali al secondo piano dello stabile denominato "AO 1" sito in viale a B, per una pigione mensile di fr. 1'390.-, spese comprese (riservato il conguaglio riscaldamento) (doc. A); che, dopo aver notificato ad entrambi i conduttori separatamente le diffide del 7 dicembre 2017, riferite al mancato pagamento delle pigioni da settembre a dicembre 2017 (doc. D e E), la locatrice ha notificato ad ognuno dei conduttori in data 9 gennaio 2018, con modulo ufficiale, la disdetta straordinaria del contratto per il 28 febbraio 2018 (doc. B e F); che, con istanza 2 marzo 2018 nella procedura sommaria a tutela nei casi manifesti, la locatrice ha chiesto alla Pretura di ordinare l'espulsione dei conduttori, con le comminatorie di rito; che in occasione dell'udienza dell'11 aprile 2018 l'istante si è riconfermata nella domanda, mentre i convenuti hanno espresso l'intenzione di corrispondere il dovuto grazie a nuove prospettive lavorative e all'avviata procedura per l'ottenimento di prestazioni sociali; che con giudizio 11 aprile 2018 il Pretore ha accolto l'istanza e ordinato l'espulsione immediata dei conduttori, con le comminatorie di rito; che con appello 13/16 aprile 2018 i convenuti hanno contestato la decisione pretorile e indicato i motivi che renderebbero impossibile un'immediata liberazione dei locali, chiedendo di concedere loro un periodo di almeno 60 giorni a tale scopo e ribadendo la volontà di saldare le pigioni scoperte; che l'atto di appello non è stato intimato alla controparte che con scritto 4 maggio 2018 ha spontaneamente sollecitato una decisione, invocando l'accumularsi delle pigioni impagate, suscitando la reazione degli appellanti che, con lettera 11 maggio 2018, hanno esposto una serie di puntualizzazioni che non occorre qui menzionare; che terminando con una non entrata nel merito di un'impugnazione manifestamente inammissibile, la procedura può essere decisa dalla Camera nella composizione a giudice unico (art. 48b cpv. 1 lett. a cfr. 2 LOG); che 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); che con l'appello possono essere censurati l'errata applicazione del diritto e l'errato accertamento dei fatti (art. 310 CPC); l'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC); l'appellante deve spiegare non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erronee o censurabili le motivazioni del Pretore; che nel caso concreto i conduttori hanno presentato un breve testo di appello con il quale riconoscono la circostanza posta alla base della conclusione pretorile, ovvero la mora nel pagamento delle pigioni scadute, limitandosi a esporre i motivi che renderebbero difficoltoso un trasferimento e ad invocare la concessione di una proroga del termine per la riconsegna dei locali; che tale modo di procedere è inammissibile e comporta l'irricevibilità dell'appello per carente motivazione, non essendo adempiuti i presupposti dell'art. 311 CPC: gli appellanti non si confrontano infatti minimamente con il giudizio impugnato; che nulla muta al riguardo l'impegno, ribadito dai conduttori in questa sede, a versare il dovuto confidando in aiuti sociali e in redditi lavorativi futuri; che gli accertamenti e le conclusioni del primo giudice non risultano quindi validamente criticati, ciò che comporta la conferma della sentenza impugnata; che 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, determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale, ammonta a fr. 11'120.-, come indicato dal Pretore; non si assegnano ripetibili alla controparte alla quale l'appello non è stato notificato. Per questi motivi, decide: 1. L'appello 13/16 aprile 2018 di AP 1 e AP 2 è irricevibile. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 100.- sono poste a carico degli appellanti in solido. Non si assegnano ripetibili. 3. Notificazione: - - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il vicepresidente D. Bozzini Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso inferiore 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), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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.