

TI_GERICHTE 12.2018.96 vom 7. August 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-08-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.96

FR: TI_GERICHTE 12.2018.96 du 7 août 2018

IT: TI_GERICHTE 12.2018.96 del 7 agosto 2018

Regeste

Locazione - espulsione - tutela nei casi manifesti - citazione all'udienza di discussione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 07.08.2018 12.2018.96

Locazione - espulsione - tutela nei casi manifesti - citazione all'udienza di discussione

Incarto n. 12.2018.96 Lugano 7 agosto 2018 /jh In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Stefani vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa - inc. n. SO.2018.2633 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promossa con istanza 1° giugno 2018 da CO 1 contro AP 1 rappr. dall'avv. chiedente lo sfratto della parte convenuta e la sua condanna al pagamento delle indennità per occupazione indebita a far tempo dal mese di giugno 2018 e fino all'effettiva liberazione della superficie locata; domanda che il Pretore, dopo aver proceduto all'udienza di discussione del 18 giugno 2018, alla quale la convenuta non ha fatto atto di comparsa, ha accolto con decisione 18 giugno 2018; appellante la convenuta con appello 3 luglio 2018 con cui chiede, oltre alla concessione dell'effetto sospensivo, di annullare la decisione impugnata e rinviare l'incarto alla Pretura affinché convochi le parti per l'udienza di discussione, con protesta di spese giudiziarie e ripetibili; l'appello non è stato intimato alla controparte per la risposta (art. 312 cpv. 1 CPC); letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: che in data 10 marzo 2017 la CO 1, in qualità di locatrice, ha sottoscritto con AP 1, in qualità di conduttrice, un contratto di locazione avente per oggetto un negozio di ca. 166 mq., da adibirsi a esercizio pubblico, e due cantine ad uso deposito (n. 11 e 12), situati nello stabile Q_____ M_____, part. n. 288 RFD di _____. Il contratto, di durata ventennale, ha avuto inizio il 1. aprile 2017 e sarebbe venuto a scadere la prima volta il 31 marzo 2037 (doc. A), con rinnovo automatico per periodi di 5 anni in caso di mancata disdetta scritta entro il termine di 10 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato fissato in fr. 96'000.- annui, da raggiungere solo dopo 10 anni di locazione, ritenuto che per gli anni dal primo al nono alla conduttrice sono stati fissati dei canoni inferiori, con aumento scalare di fr. 2'400.- annui a partire dai fr. 74'400.- del primo anno (doc. A); che in data 22 dicembre 2017 la locatrice ha diffidato la conduttrice, a quel momento in arretrato con il pagamento dei canoni di locazione per fr. 27'423.40, a versare il dovuto entro 30 giorni, con la comminatoria che, trascorso infruttuosamente questo termine, il contratto di locazione sarebbe stato disdetto (doc. C); che, non essendo stato saldato il debito, aumentato ulteriormente con il trascorrere dei mesi, la locatrice, in data 13 aprile 2018, ha notificato all'inquilina, tramite modulo ufficiale, la disdetta del contratto in oggetto con effetto a partire dal 31 maggio 2018; che la conduttrice, con istanza 4 maggio 2018, ha contestato la disdetta di fronte al competente Ufficio di conciliazione (doc. UC).

Quest'ultimo, dopo aver constatato la mancata intesa tra le parti all'udienza del 7 giugno 2018, ha rilasciato alla conduttrice l'autorizzazione ad agire ai sensi dell'art. 209 cpv. 1 lett. b CPC; che, con istanza 1° giugno 2018, introdotta di fronte alla Pretura del Distretto di Lugano, la locatrice ha convenuto in giudizio la conduttrice, chiedendone lo sfratto immediato dai locali oggetto del contratto di locazione, oltre alla condanna al pagamento delle indennità di occupazione a far tempo dal mese di giugno 2018 e fino all'effettiva liberazione degli stessi; che all'udienza di discussione indetta per il 18 giugno 2018 è comparsa solo l'istante, che si è riconfermata nelle proprie allegazioni e domande, precisando che l'indennità per occupazione abusiva richiesta era pari alla pigione mensile di fr. 7'000.-, comprensivi dell'acconto spese accessorie; che, con decisione 18 giugno 2018, il Pretore ha accolto l'istanza e ordinato alla conduttrice di mettere a libera disposizione della parte istante i vani dello stabile sito al Q_____ M_____ locati entro dieci giorni dalla notificazione del giudizio, con le comminatorie di rito, e l'ha condannata a versare alla locatrice l'importo di fr. 7'000.- mensili a far tempo dal 1° giugno 2018 fino alla completa liberazione dei locali a titolo di indennità per illecita occupazione; che con appello 2 luglio 2018 la convenuta insorge contro il giudizio pretorile chiedendo l'annullamento della decisione impugnata e il rinvio dell'incarto alla Pretura affinché convochi le parti per l'udienza di discussione, siccome viziata da una violazione del diritto di essere sentito. A suo dire, la copia dell'istanza e la citazione all'udienza di discussione del 18 giugno 2018 non le sarebbero mai state recapitate e la Pretura non è stata in grado di fornire la prova dell'avvenuto invio raccomandato. Ipotizza poi che, se dovesse risultare che la citazione è stata inviata solo l'11 giugno 2018, tenuto conto della finzione di cui all'art. 138 cpv. 3 lett. a CPC, ella non avrebbe potuto venire a conoscenza dell'udienza prima che questa si fosse svolta; 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 l'appello si limita ad eccepire una lacuna procedurale in relazione alla citazione all'udienza di discussione ai danni della conduttrice, che ha comportato per lei l'impossibilità di presenziare e, dunque, di far valere i suoi diritti, rispettivamente di produrre documentazione a sostegno delle sue tesi; che nell'incarto trasmesso dalla Pretura (inc. SO 2018.2633) è contenuta la lettera raccomandata con la citazione e la copia dell'istanza di sfratto, inviata all'appellante. Una semplice verifica tramite il sito della Posta per il tracciamento degli invii, consente di accertare che la raccomandata n. 98._____ è stata impostata il 4 giugno 2018 per giungere al punto di ritiro il giorno seguente. Il relativo avviso è stato messo in casella della conduttrice il 5 giugno stesso. Il 13 giugno 2018 è, infine, stato rinviato per posta B al mittente in quanto non ritirato; che in base all'art. 134 CPC, la citazione deve essere spedita almeno 10 giorni prima della data della prevista comparizione. A fare stato è quindi la data di spedizione, mentre non è importante quando il destinatario l'ha ricevuta, essendo sufficiente che ciò accada prima dell'udienza (Trezza in Commentario pratico al CPC, 2 a ed., Vol. 1, art. 134 n. 1). Se il destinatario non è stato citato regolarmente subisce una violazione del suo

diritto di essere sentito, di conseguenza, la citazione è priva di effetto giuridico e, se egli non compare all'udienza, non ne subisce alcuna conseguenza negativa (Trezzini , op. cit., art. 134 n. 7); che, essendo stata spedita il 4 giugno 2018, la citazione all'udienza di discussione del 18 giugno 2018 è senz'altro ossequiosa dei termini di legge e deve dunque essere considerata valida. Essendo giunta all'ufficio postale competente il 5 giugno 2018, a fronte del mancato ritiro della lettera, la notificazione deve essere considerata avvenuta, in base alla finzione prevista dall'art. 138 cpv. 3 lett. a CPC, il 12 giugno 2018, quindi quasi una settimana prima della prevista udienza; che di conseguenza, rivelandosi infondato, l'appello deve essere respinto; 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 almeno a fr. 223'200.- , 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 2 luglio 2018 di AP 1 è respinto . Di conseguenza è confermata la Decisione di sfratto 18 giugno 2018 del Pretore del Distretto di Lugano, Sezione 4. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 200.- sono poste a carico dell'appellante. Non si assegnano ripetibili. 3. Notificazione: - avv. - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente

La vicecancelliera 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.