

## **TI\_GERICHTE 12.2018.98 vom 11. Juli 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-07-11, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2018.98](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.98)

FR: TI\_GERICHTE 12.2018.98 du 11 juillet 2018

IT: TI\_GERICHTE 12.2018.98 del 11 luglio 2018

### **Regeste**

Locazione - disdetta per mora - espulsione

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 11.07.2018 12.2018.98

Locazione - disdetta per mora - espulsione

Incarto n. 12.2018.98 Lugano 11 luglio 2018 /rn 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.2018.417 (tutela giurisdizionale nei casi manifesti, espulsione del conduttore) della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città promossa con istanza 1° giugno 2018 da AO 1 AO 2 entrambe patrocinate da PA 1 contro AP 1 AP 2 chiedente l'espulsione immediata dei convenuti, domanda alla quale quest'ultimi si sono opposti e che il Pretore ha accolto con decisione 28 giugno 2018; appellanti i convenuti che con appello del 7 luglio 2018 contestano il giudizio pretorile e invocano un periodo di prova per dimostrare di attenersi all'impegno assunto; ritenuto in fatto e in diritto: che in virtù del contratto del 31 marzo 2017 AP 1 e AP 2 conducono in locazione l'appartamento di 4 ½ locali in via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per una pigione mensile di fr. 1'490.-, oltre a fr. 150.- quale acconto per spese accessorie (doc. A); che il 9 marzo 2018 AO 1 e AO 2 hanno regolarmente diffidato i conduttori a voler versare il saldo scoperto per la pigione di marzo e il relativo acconto spese accessorie per complessivi fr. 1'490.-, prospettando la disdetta del contratto per mora ai sensi dell'art. 257d CO ( doc. E ); che con raccomandate separate del 16 aprile 2018 le locatrici hanno notificato, con modulo ufficiale, la disdetta straordinaria del contratto per il 31 maggio 2018 (doc. G); che, non avendo i conduttori provveduto alla riconsegna dei locali entro la data fissata, con istanza 1° giugno 2018, nella procedura sommaria a tutela nei casi manifesti, le locatrici hanno chiesto alla Pretura di ordinare l'espulsione dei conduttori; che, sentite le parti in occasione dell'udienza del 28 giugno 2018, con giudizio di medesima data il Pretore ha accolto l'istanza e ordinato l'espulsione dei conduttori, con le comminatorie di rito; che con appello 7 luglio 2018 i convenuti insorgono contro il giudizio pretorile affermando di aver provveduto a saldare le pigioni scoperte e chiedendo di tener conto delle loro personali difficoltà ad intraprendere un trasloco entro breve, impegnandosi altresì ad essere in futuro puntuali nei pagamenti e, in caso contrario, a lasciare senza resistenza alcuna i locali; che l'appello non è stato intimato alla controparte e la procedura, terminando con una non entrata in materia per manifesta inammissibilità e carenza delle motivazioni , può essere decisa dalla Camera nella composizione a giudice unico (art. 48b cpv. 1 lett. a cfr. 2 LOG); che, nel caso concreto, contro la decisione emanata in procedura sommaria a tutela dei casi manifesti è dato il rimedio dell'appello, da presentare entro 10 giorni (art. 314 CPC), tenuto conto del valore calcolato sulla base delle

pigioni per la durata prevedibile di un'espulsione pronunciata per la via ordinaria; 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, in concreto, gli appellanti hanno presentato un breve testo di appello, con il quale peraltro riconoscono le circostanze poste alla base della decisione appellata, limitandosi a esprimere l'intenzione di rimanere nei locali e chiedere di concedere loro fiducia sulla base dell'impegno dichiarato di far fronte ai futuri pagamenti della pigione; che tale modo di procedere è inammissibile e comporta l'irricevibilità dell'appello per carente motivazione, non essendo adempiuti i presupposti dell'art. 311 cpv. 1 CPC: gli appellanti non si confrontano infatti minimamente con la sentenza pretorile, i cui accertamenti e conclusioni non risultano validamente criticati con l'appello, che va pertanto considerato irricevibile, ciò che comporta la conferma della sentenza impugnata; che, abbondanzialmente, va rilevato come gli appellanti, benchè non patrocinati da un legale, conoscono senz'altro i principi sopra esposti e non possono ignorare la manifesta infondatezza della loro richiesta d'appello, ritenuto come nel corso degli ultimi tre anni sono stati destinatari di decisioni sostanzialmente identiche di questa Camera a seguito di procedure del tutto analoghe; che, tenuto conto delle particolari circostanze e dell'esigenza di celerità, questa Camera ha ritenuto di poter prescindere dal formulare una richiesta di un anticipo delle presumibili spese processuali (art. 97 e 98 CPC); 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 supera la soglia di fr. 15'000.-, determinante ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale; non si assegnano ripetibili alla controparte alla quale l'appello non è stato notificato. Per questi motivi, decide:

1. L'appello 7 luglio 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 della giurisdizione di Locarno-Città 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 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).