

TI_GERICHTE 12.2019.118 vom 7. August 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-08-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2019.118

FR: TI_GERICHTE 12.2019.118 du 7 août 2019

IT: TI_GERICHTE 12.2019.118 del 7 agosto 2019

Regeste

Locazione - disdetta per mora - espulsione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 07.08.2019 12.2019.118

Locazione - disdetta per mora - espulsione

Incarto n. 12.2019.118 Lugano 7 agosto 2019 /jh 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.2019.2845 (tutela giurisdizionale nei casi manifesti) della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza 6 giugno 2019 da AO 1 patrocinata dall' PA 1 contro AP 1 AP 2 chiedente l'espulsione immediata dei convenuti, domanda alla quale questi si sono opposti, e che il Pretore ha accolto con decisione 15 luglio 2019; appellanti i convenuti con appello 16 luglio 2019, con il quale contestano la decisione pretorile e chiedono un risarcimento; ritenuto in fatto e in diritto: che la AO 1 ha concesso in locazione a partire dal 1° luglio 2003 ai coniugi AP 1 e AP 2 l'appartamento di 4 ½ locali dell'immobile denominato Casa sito a C, per una pigione mensile di fr. 1'200.- (doc. A); che con scritti separati 7 marzo 2019 la locatrice ha diffidato i conduttori a provvedere al versamento delle pigioni scadute (doc. B); che con scritto 19 gennaio 2019 la locatrice ha regolarmente diffidato conduttori a provvedere entro trenta giorni a saldare il debito scoperto, ammontante a fr. 27'000.-, prospettando la disdetta del contratto per mora ai sensi dell'art. 257d CO (doc. E); che con raccomandata e relativo modulo ufficiale 30 maggio 2019 la locatrice ha notificato ai conduttori la disdetta straordinaria del contratto per il 30 maggio 2019 (doc. E1 e E2); che non avendo i conduttori provveduto alla regolare riconsegna dell'ente locato entro tale scadenza, con istanza 6 giugno 2019, nella procedura sommaria a tutela giurisdizionale nei casi manifesti, la locatrice ha chiesto alla Pretura di ordinare l'immediata espulsione dei convenuti, con le comminatorie di rito; che l'udienza di discussione, in un primo momento fissata l'8 luglio 2019, è stata rinviata su richiesta dei conduttori, che hanno chiesto una proroga per motivi di salute e prodotto la documentazione a loro dire atta a dimostrare la situazione opprimente subita e le difficoltà riscontrate nel trovare un alloggio sostitutivo; che in occasione dell'udienza dell'11 luglio 2019 l'istante si è riconfermata nella domanda, mentre i convenuti hanno ribadito la difficoltà nel reperire una nuova abitazione, chiedendo di poter disporre di un certo tempo per la ricerca di una soluzione adeguata; che con giudizio 15 luglio 2019 il Pretore ha anzitutto rilevato come le circostanze invocate dai conduttori per giustificare il mancato pagamento delle pigioni non abbiano loro impedito di trovarsi in mora, avendo questi indebitamente agito in maniera unilaterale invece di far capo, come prevede l'art. 259g CO, all'istituto del deposito della pigione; che il primo giudice ha pertanto accolto l'istanza e, tenuto conto delle particolari

circostanze, segnatamente della precaria situazione di salute di entrambi i conduttori attestata dai certificati medici prodotti, fatto ordine ai convenuti di riconsegnare l'ente locato entro il 31 agosto 2019, con le comminatorie di rito; che con atto denominato "ricorso" del 16 luglio 2019 i convenuti hanno impugnato la decisione pretorile invocando "una giustizia che protegga anche i deboli", auspicando una verifica della situazione sulla base della documentazione prodotta in prima sede ("85 fogli concernenti la nostra situazione che subiamo da 15 anni") e chiesto di essere risarciti con una somma pari a un rimborso di fr. 200.- mensili per 14 anni; che l'atto di appello non è stato intimato alla controparte per la risposta (art. 312 cpv. 1 CPC); che terminando con una non entrata nel merito di un'impugnazione manifestamente inammissibile, rispettivamente con il diniego di una richiesta palesemente infondata, la procedura può essere decisa dalla Camera nella composizione a giudice unico (art. 48b cpv. 1 lett. a cfr. 2 e lett. b cfr. 3 LOG); che contro una decisione emanata in procedura sommaria a tutela nei casi manifesti il cui valore è di fr. 43'200.-, come accertato dal Pretore, è dato il rimedio dell'appello, da presentare entro 10 giorni (art. 314 CPC); che, tenuto conto della data di intimazione della decisione pretorile, l'appello 16 luglio 2019 è tempestivo; 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 l'appello deve essere motivato (art. 311 CPC), vale a dire che deve esporre, anche in modo semplice, per quali motivi sarebbe errata la decisione del Pretore (Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, 16 e Séminaire sur le droit du bail, 2010, Neuchâtel, n. 207 pag. 56); che nel caso concreto AP 1 e AP 2 hanno presentato un breve testo di appello con il quale non contestano la circostanza posta alla base della conclusione pretorile, ovvero che il contratto di locazione è stato validamente disdetto dal locatore con effetto al 30 maggio 2019 e che entro tale termine i locali non sono stati riconsegnati; che l'atto d'appello contesta genericamente la decisione del Pretore rinviando alla questione dei pretesi difetti dell'ente locato e alla lunga diatriba che ne è scaturita, deducibile dalla copiosa documentazione agli atti, invocando un non meglio precisato diritto alla restituzione di una quota della pigione mensile pagata per un certo numero di anni e auspicando una generica protezione; 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, né per quel che concerne l'accertamento dei fatti esposti né per quel che concerne l'applicazione del diritto; che gli accertamenti e le conclusioni del primo giudice non risultano quindi validamente criticati, ciò che comporta la conferma della sentenza impugnata; che, a prescindere dalla questione della ricevibilità della domanda per carenze formali, contrariamente a quanto auspicano gli appellanti, la valida disdetta straordinaria per mora nel pagamento delle pigioni preclude la facoltà di richiedere una protrazione della locazione per tenere conto delle circostanze concrete e in particolare degli asseriti motivi personali e di salute che renderebbero necessario prolungare la permanenza nell'appartamento (art. 272a cpv. 1 lett. a CO); la domanda tendente a prolungare la permanenza nell'ente locato va pertanto respinta; che, viste le particolari circostanze, si rinuncia al prelievo delle spese processuali secondo la soccombenza (art. 106 CPC e 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. 43'200.- 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 16 luglio 2019 di AP 1 e AP 2 è respinto per quanto ricevibile . 2. Non si prelevano spese processuali e non si assegnano ripetibili. 3. Notificazione: - - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il vicepresidente (giudice 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. 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.