

TI_GERICHTE 12.2019.174 vom 24. September 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-09-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2019.174_d20190924

FR: TI_GERICHTE 12.2019.174 du 24 septembre 2019

IT: TI_GERICHTE 12.2019.174 del 24 settembre 2019

Regeste

Locazione - sfratto - appello irricevibile

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 20.01.2020 12.2019.174

Locazione - sfratto - appello irricevibile

Incarto n. 12.2019.174 Lugano 20 gennaio 2020 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Stefani vicecancelliera: Federspiel Peer sedente per statuire nelle cause - inc. n. SO.2019.4144 e SO.2019.4145 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promosse con istanze del 3 settembre 2019 da CO 1 rappr. dall' AP 1 contro AP 1, _____ AP 2 in materia di locazione, con cui l'attrice ha chiesto lo sfratto delle controparti, domanda a cui si sono apposti i convenuti e che il Pretore ha accolto con decisione del 24 settembre 2019, appellanti i convenuti con atto di appello dell'11 ottobre 2019 con cui postulano la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere le istanze, l'appello non è stato notificato all'attrice, letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti, ritenuto in fatto in diritto: che in data 7 ottobre 2017 CO 1, in qualità di locatrice, e AP 1, in qualità di conduttore, hanno sottoscritto un contratto di locazione avente per oggetto l'appartamento di 4½ locali al 1. piano, interno n. 5, nello stabile denominato _____. La locazione ha avuto inizio il 15 ottobre 2017 ed era prevista di durata indeterminata, con facoltà di disdire la stessa con preavviso di 3 mesi per la prima scadenza del 31 marzo 2018 (doc. B.); che, a partire da ottobre 2018, l'inquilino non ha più pagato il canone locativo, malgrado ripetuti solleciti in tal senso inviatigli dalla locatrice (doc. C e D); con scritti separati di data 23 maggio 2019 quest'ultima ha quindi diffidato AP 1 e la di lui moglie AP 2 (doc. E e doc. F) a versare quanto dovuto entro 30 giorni, con la comminatoria che trascorso infruttuosamente detto termine il contratto di locazione sarebbe stato disdetto; che, non essendo intervenuto il pagamento del dovuto, in data 4 luglio 2019 CO 1 (doc. G e doc. H) ha infine notificato separatamente ad AP 3e a AP 2, con il modulo ufficiale, la disdetta del contratto in questione per il 31 agosto 2019; che per tale scadenza essi non hanno provveduto alla regolare riconsegna dell'ente locato, ragion per cui CO 1 ha inoltrato alla Pretura di Lugano, sezione 4, due istanze chiedenti, rispettivamente, lo sfratto di AP 1 e di AP 2; che in sede di udienza del 24 settembre 2019 il Pretore ha congiunto le due cause. CO 1 si è riconfermata nella richiesta di sfratto mentre AP 1 e AP 2 vi si sono integralmente opposti argomentando di non aver corrisposto le pigioni a ragione dell'esistenza di difetti nell'ente locato che ne compromettevano in maniera importante l'utilizzo; che, in sede di replica, la locatrice ha negato l'esistenza di difetti, affermando tra l'altro che gli stessi neppure le sarebbero stati tempestivamente notificati. Essa ha inoltre osservato che i conduttori avrebbero semmai dovuto depositare la pigione presso l'Ufficio di conciliazione

e ha sostenuto che la documentazione fotografica da essi prodotta non era significativa e avrebbe potuto riferirsi a un altro appartamento; che, in duplice, le parti convenute hanno ribadito che le fotografie riguardavano proprio l'appartamento in discussione, il quale, a loro dire, risultava invivibile a causa delle muffe; esse hanno chiesto di annullare la procedura di sfratto e di invitare la proprietaria a ripristinare l'ente locato. Nel contempo hanno pure precisato di non pagare la pigione dal mese di novembre 2018; che con decisione del 24 settembre 2019 il Pretore ha accolto le istanze di CO 1 ordinando lo sfratto di AP 1 e di AP 2, ritenendone adempite le premesse, in particolare, giudicando data la mora dei conduttori e la validità della disdetta e avendo nel contempo constatato l'assenza di un valido deposito della pigione e il mancato avvio di una valida procedura per difetti; che con appello di data 11 ottobre 2019 i convenuti postulano la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere le istanze; che l'appello non è stato notificato a CO 1 per le osservazioni; che giusta l'art. 257 cpv. 1 CPC il giudice accorda tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e la situazione giuridica è chiara (lett. b). Quest'ultima condizione è soddisfatta se alla luce del testo legale o sulla base di una dottrina e di una giurisprudenza invalsi e autorevoli, l'applicazione della norma al caso concreto si impone in modo evidente e porta a un risultato univoco (DTF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 728 consid. 3.3; 138 III 620 consid. 5.1.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; TF 4A_374/2016 del 20.10.2016 consid. 5, riferita all'obbligo di rendiconto ex art. 400 CO). che per sua natura 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 pertanto confrontarsi criticamente con la decisione impugnata spiegando per quali motivi di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e pertanto da riformare, ciò che nel concreto caso AP 1 e AP 2 omettono di fare; che, con ogni evidenza, l'appello in esame non rispetta i principi sopraindicati in quanto non si confronta in alcun modo con la questione della mora e del mancato deposito delle pigioni contestate e deve pertanto essere dichiarato interamente irricevibile; che la mora è peraltro pacifica, oltre che ammessa, come pacifico è il mancato ossequio della procedura di deposito dalle pigioni (v. art. 259g e 259h CO in particolare), di modo che la conclusione del primo giudice risulta corretta; che le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, seguono la soccombenza degli appellanti (art. 106 CPC). Nel concreto caso si giustifica di contenere le spese processuali della procedura di appello in fr. 200.-. Considerato che il ricorso non è stato notificato alla parte appellata, non vi è motivo di assegnare alla stessa delle ripetibili di appello. Per questi motivi, richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il Rtar, decide: 1. L'appello 11 ottobre 2019 di AP 3 è irricevibile. 2. Le spese processuali della procedura di appello di fr. 200.- sono poste a carico degli appellanti, in solido. Non si assegnano ripetibili. 3. Notificazione: - _____ - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici (pagina seguente) Contro la presente sentenza 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). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 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.