

TI_GERICHTE 12.2020.135 vom 26. Februar 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-02-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2020.135

FR: TI_GERICHTE 12.2020.135 du 26 février 2021

IT: TI_GERICHTE 12.2020.135 del 26 febbraio 2021

Regeste

Locazione - appello divenuto privo di oggetto - ripartizione delle ripetibili

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 26.02.2021 12.2020.135

Locazione - appello divenuto privo di oggetto - ripartizione delle ripetibili

Incarto n. 12.2020.135 Lugano 26 febbraio 2021 /lk In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta del giudice: Fiscalini, presidente, vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa a procedura sommaria - inc. n. SO.2020.4313 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promossa con istanza 1° ottobre 2020 da AO 1 patrocinato dall' PA 2 contro AP 1 AP 2 tutti patrocinati dall' PA 1 con cui l'istante ha chiesto l'espulsione dei convenuti dall'ente locato sito al 2° piano dello stabile in _____ a _____; domanda avversata dalla controparte, che ha postulato la reiezione dell'istanza, e che il Pretore con decisione 26 ottobre ha accolto; appellanti i convenuti con appello 5 novembre 2020, con cui hanno chiesto la riforma del querelato giudizio nel senso di " respingere " l'istanza, protestando le spese giudiziarie di entrambi i gradi di giudizio; mentre l'attore con risposta 26 novembre 2020 ha postulato la reiezione del gravame e lo stralcio della causa dai ruoli a seguito della riconsegna dell'ente locato, protestando spese e ripetibili per i diversi gradi di giudizio; preso atto della replica 10 dicembre 2020 dei convenuti; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: che con contratto di locazione 2 febbraio 2020 AO 1 ha concesso in locazione a AP 1 e AP 2 l'appartamento di 3 locali sito al 2° piano dello stabile in _____ a _____; il contratto, di durata indeterminata, era disdicibile in ogni momento con un preavviso di 6 mesi, la prima volta alla scadenza del 9 agosto 2020 (doc. B); che con invio raccomandato separato 26 marzo 2020 il locatore ha notificato ai conduttori, con il modulo ufficiale, la disdetta ordinaria del contratto di locazione per il 30 settembre 2020 (doc. C, E, F); che per tale data i conduttori non hanno riconsegnato l'ente locato; che con istanza 1° ottobre 2020, promossa nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), il locatore ha convenuto in giudizio i conduttori innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, per ottenere la loro espulsione dall'ente locato; che i convenuti con osservazioni 16 ottobre 2020 si sono integralmente opposti all'istanza, contestando, per quanto qui ancora di interesse, la tempestività e la validità della disdetta e della sua notificazione; che con sentenza 26 ottobre 2020 il Pretore ha accolto l'istanza di espulsione e ha fatto ordine ai conduttori, con le comminatorie di rito, di mettere a libera disposizione della parte istante l'appartamento locato entro 10 giorni dalla notificazione della decisione, ponendo gli oneri processuali di fr. 300.- a carico dei convenuti in solido e obbligandoli, sempre in solido, a rifondere all'istante fr. 500.- a titolo di ripetibili; che con appello 5 novembre 2020 i

convenuti hanno chiesto la riforma del giudizio impugnato nel senso di respingere l'istanza, e prodotto, a sostegno della loro tesi difensiva relativa all'asserita tardività della disdetta, i doc. 2 (orario autopostale) e 3 (mappa google), con protesta delle spese giudiziarie di entrambi i gradi di giudizio; che con risposta 26 novembre 2020 il locatore ha chiesto di stralciare dai ruoli l'appello, divenuto privo di oggetto a seguito della riconsegna dell'ente locato e delle chiavi nel frattempo intervenuta, protestando spese e ripetibili; che con la replica 10 dicembre 2020 gli appellanti, senza contestare l'avvenuta riconsegna dei locali, si sono riconfermati nelle loro domande di appello; che per giurisprudenza invalsa le procedure con cui viene contestata la decisione di espulsione o di mancata espulsione di un conduttore sono da stralciare, perché prive d'oggetto, se nel frattempo lo sfratto è già stato eseguito o se l'inquilino ha lasciato l'ente locato (DTF 131 I 242 consid. 3.3; TF 4A_364/2014 del 18 settembre 2014 consid. 1.1, 4F_25/2017 e 4A_551/2017 del 6 novembre 2017 consid. 3.2); in concreto, l'ente locato essendo stato liberato, l'appello è divenuto privo di oggetto e dev'essere stralciato dai ruoli ai sensi dell'art. 242 CPC; che nel caso in cui l'appello è stralciato in quanto divenuto privo d'oggetto, il giudice, ai sensi dell'art. 107 cpv. 1 lett. e CPC, può prescindere dai principi di ripartizione secondo la soccombenza e ripartire le spese giudiziarie secondo equità: per decidere chi e in che misura debba sopportare le spese e le ripetibili egli, di regola, valuterà sommariamente quale sarebbe stato il presumibile esito del processo (FF 2006 p. 6669; Tappy, Commentaire Romand, 2ª ed., n. 25 ad art. 107 CPC); se la caducità della causa è provocata da una parte, questa va tuttavia rimessa alle proprie responsabilità e chiamata, per principio, a rispondere dei costi (TF 5D_126/2012 del 26 ottobre 2012 consid. 3.2; II CCA 22 settembre 2020 inc. n. 12.2020.58); che, nel caso di specie, sono gli appellanti, con la liberazione dell'ente locato e la riconsegna delle chiavi, ad avere reso l'appello privo di oggetto; che da un esame sommario le censure di appello, riguardanti asserite carenze formali della disdetta nonché l'asserita tardività della sua notificazione, non appaiono fondate; che difatti dagli atti di causa risulta che il modulo ufficiale con il quale è stata significata la disdetta (doc. C) è stato notificato ai conduttori con due invii raccomandati separati (doc. E, F), ciò che è sufficiente per adempiere ai presupposti dell'art. 266n CO (Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8ª ed., 25/3.3, pag. 513); che le nuove argomentazioni sviluppate in questa sede dagli appellanti e i nuovi documenti prodotti non possono essere ammessi, non potendo il giudice di appello nella procedura sommaria di tutela nei casi manifesti riesaminare la liquidità della fattispecie sulla base di fatti nuovi o di documenti prodotti solamente con l'impugnativa, nemmeno qualora questi rispettassero le condizioni poste dall'art. 317 CPC (DTF 4A_420/2012 del 7 novembre 2012, consid. 5, in SJ 2013 I, p. 129); la circostanza addotta per la prima volta in appello a sostegno dell'asserita tardività della disdetta (necessità per i convenuti di usare i mezzi pubblici) e i documenti prodotti in questa sede a comprova delle loro difficoltà a recarsi allo sportello postale di _____, sono pertanto inammissibili; che, in ogni caso, la risoluzione del 27 marzo 2020 decretata dal Consiglio di Stato a seguito dell'epidemia da COVID-19, non vietava alle persone di età superiore ai 65 anni di recarsi in posta a ritirare un invio raccomandato e, in concreto, le circostanze addotte a sostegno del loro impedimento a recarsi allo sportello postale, dovuto all'età e alla necessità di usare il trasporto pubblico, per quanto ricevibili, non trovano alcun riscontro agli atti; che, a titolo abbondanziale, si rileva che anche in tale evenienza, i conduttori avrebbero potuto allestire gratuitamente una procura singola per il ritiro delle raccomandate oppure predisporre un secondo recapito semplicemente telefonando all'ufficio postale, ciò che tuttavia hanno ommesso di fare; che, in concreto, dagli atti emerge che gli avvisi di ritiro

sono stati depositati nella bucalettere dei convenuti il 27 marzo 2020 alle ore 8.47, rispettivamente alle ore 8.48, e che gli invii raccomandati sono giunti al punto di ritiro presso lo sportello postale di _____ il giorno seguente alle ore 7.52 (doc. E e F). Ne discende che conformemente alla teoria della ricezione assoluta, applicabile in concreto secondo consolidata giurisprudenza (DTF 143 III 15; 137 III 208), le disdette sono state ricevute dai conduttori il 28 marzo 2020 e risultano pertanto tempestive; che in queste circostanze, si giustifica di addossare agli appellanti le spese processuali e di condannarle pure a rifondere alla controparte, che ha presentato la risposta, un congruo importo a titolo di ripetibili; che il valore litigioso della presente controversia, determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale, è stato quantificato dal Pretore in fr. 54'000.- e non è stato contestato in questa sede; che secondo l'art. 21 LTG, se la causa diviene priva d'oggetto, le spese processuali sono fissate in base alla tariffa applicabile e in proporzione degli atti compiuti; che l'art. 13 cpv. 2 RTar prevede la possibilità di ridurre adeguatamente le ripetibili se la causa non termina con un giudizio di merito; che la decisione di stralcio di una procedura divenuta priva d'oggetto ai sensi dell'art. 242 CPC è una decisione processuale sui generis, qualificabile quale decisione finale ex art. 90 LTF e dunque impugnabile mediante ricorso al Tribunale Federale (DTF 4A_249/2018 del 12 luglio 2018, consid. 1.1 e riferimenti ivi citati); che terminando la procedura con lo stralcio della causa, il presente giudizio viene emanato da questa Camera nella composizione di un giudice unico giusta l'art. 48b cpv. 1 lett. a cifra 1 LOG. Per questi motivi, richiamati gli art. 106 e 107 CPC, la LTG e il RTar decide: 1. L'appello 5 novembre 2020 di AP 1 e AP 2 è stralciato dai ruoli. 2. Le spese processuali in complessivi fr. 200.- sono a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno alla controparte, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 500.- a titolo di ripetibili. 3. Notificazione: - ; - . 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.