

TI_GERICHTE 12.2020.58 vom 22. September 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-09-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2020.58

FR: TI_GERICHTE 12.2020.58 du 22 septembre 2020

IT: TI_GERICHTE 12.2020.58 del 22 settembre 2020

Regeste

Locazione - pagamento acconto spese accessorie - compensazione - disdetta per mora - appello - avvenuta liberazione dell'ento locato

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 22.09.2020 12.2020.58

Locazione - pagamento acconto spese accessorie - compensazione - disdetta per mora - appello - avvenuta liberazione dell'ento locato

Incarto n. 12.2020.58 Lugano 22 settembre 2020 /jh In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Stefani vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa a procedura sommaria - inc. n. SO.2019.818 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promossa con istanza di tutela giurisdizionale nei casi manifesti 11 febbraio 2019 da AP 1 AP 2 AP 3 tutti rappr. dall'avv. PA 1 contro AO 1 rappr. dallo studio legale PA 2 con cui gli istanti hanno chiesto l'espulsione della convenuta dall'ente locato sito al piano terra e al primo piano dello stabile in _____ a _____ nonché la sua condanna al pagamento di fr. 2'500.- a titolo di acconto per le spese accessorie riferite ai mesi da luglio a novembre 2018 e di un'indennità di occupazione mensile, pari alla pigione, fino all'esecuzione dello sfratto; domanda avversata dalla convenuta, che ha postulato la reiezione dell'istanza, e che il Pretore con decisione 20 aprile 2020 ha dichiarato irricevibile; appellanti gli istanti con appello 11 maggio 2020, con cui hanno chiesto la riforma del querelato giudizio nel senso di ordinare l'espulsione della convenuta dall'ente locato e di condannarla al pagamento di fr. 2'500.- a titolo di acconto per le spese accessorie riferite ai mesi da luglio a novembre 2018, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre la convenuta con osservazioni (recte : risposta) 8 giugno 2020 ha postulato la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: che con contratto di locazione 10 aprile 2017 (doc. B) la comunione ereditaria fu _____, composta di AP 1, AP 2 e AP 3, ha concesso in locazione ad AO 1 i locali commerciali adibiti a negozio di abbigliamento siti al piano terra e al primo piano dello stabile in _____ a _____: il contratto prevedeva tra le altre cose il pagamento, in via anticipata, di una pigione mensile di fr. 6'666.65 (dal 1° agosto 2020 di almeno fr. 8'333.35) e di un acconto mensile per spese accessorie di fr. 500.- (con conguaglio al termine del relativo esercizio); che il 12 novembre 2018 (doc. C) i locatori hanno diffidato la conduttrice a voler corrispondere entro 30 giorni le pigioni di ottobre e novembre 2018 e gli acconti per le spese accessorie da luglio a novembre 2018, per complessivi fr. 15'833.30, avvertendola che decorso infruttuosamente detto termine il contratto di locazione sarebbe stato disdetto con un preavviso di 30 giorni per la fine di un mese ai sensi dell'art. 257d CO; che, preso atto del mancato pagamento nel

termine assegnato degli acconti per le spese accessorie da luglio a novembre 2018 di fr. 2'500.-, il 21 dicembre 2018 (doc. I) i locatori hanno significato alla conduttrice la disdetta straordinaria del contratto per il 31 gennaio 2019; che con istanza 11 febbraio 2019, promossa nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), i locatori hanno convenuto in giudizio la conduttrice innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, per ottenere la sua espulsione dall'ente locato nonché la sua condanna al pagamento di fr. 2'500.- a titolo di acconto per le spese accessorie riferite ai mesi da luglio a novembre 2018 e di un'indennità di occupazione mensile, pari alla pigione, fino all'esecuzione dello sfratto; che la convenuta si è integralmente opposta all'istanza e, nell'ambito di un'altra separata procedura (inc. n. SE.2019.144), ha chiesto formalmente di accertare la nullità della disdetta; che con decisione 20 aprile 2020 il Pretore ha dichiarato irricevibile l'istanza 11 febbraio 2019, ponendo la tassa di giustizia di fr. 1'000.- e le spese di fr. 200.- a carico degli istanti, obbligati altresì a rifondere alla convenuta fr. 1'500.- per ripetibili; che con l'appello 11 maggio 2020 che qui ci occupa, avverso dalla convenuta con risposta 8 giugno 2020, gli istanti hanno chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di ordinare l'espulsione della convenuta dall'ente locato e di condannarla al pagamento di fr. 2'500.- a titolo di acconto per le spese accessorie riferite ai mesi da luglio a novembre 2018, ponendo la spese processuali di fr. 1'200.- a carico della controparte, tenuta altresì a rifonder loro fr. 3'000.- per ripetibili, il tutto protestando spese e ripetibili di seconda istanza; che nell'ambito della separata procedura di cui si è detto in precedenza (inc. n. SE.2019.144), decisa nel frattempo dal Pretore a sfavore della conduttrice e da quest'ultima a sua volta impugnata in appello (inc. n. 12.2020.72), i locatori, con lettera 6 agosto 2020, hanno segnalato alla scrivente Camera che il 4/5 agosto 2020 la conduttrice aveva provveduto alla riconsegna dell'ente locato; richiesta di esprimersi sulla circostanza, la conduttrice, con scritto 26 agosto 2020, non l'ha contestata, dichiarando anzi di ritirare il suo gravame; 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): per questo motivo, in conseguenza degli scritti 6 e 26 agosto 2020 delle parti, l'appello in esame, nella misura in cui ha per oggetto la domanda di espulsione della convenuta, dev'essere stralciato dai ruoli ai sensi dell'art. 242 CPC; che nel caso in cui l'appello è (in parte) 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, 2^a 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 15 gennaio 2020 inc. n. 12.2017.22); che nel caso di specie le spese giudiziarie della procedura di espulsione (di entrambi i gradi di giudizio) devono essere poste a carico della qui convenuta, non solo per il fatto che è stata proprio lei, riconsegnando l'ente locato, ad aver fatto venir meno l'interesse all'esame dell'appello su quel tema, ma anche, e soprattutto, siccome a un giudizio sommario, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di prime cure, le condizioni per ottenere la relativa tutela giurisdizionale risultavano date, essendo incontestabile che il 21 dicembre 2018 quella

parte, che a quel momento non aveva depositato alcuna somma all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, fosse effettivamente in mora con il pagamento degli acconti per le spese accessorie da luglio a novembre 2018: l'obbligo di pagamento in via anticipata di un acconto mensile di fr. 500.- per le spese accessorie, tra cui quelle per " riscaldamento ..., climatizzazione e ventilazione ", era in effetti previsto a chiare lettere dal contratto (doc. B), sicché è a torto che essa ha messo in dubbio la mancata chiarezza della relativa pattuizione, poco importando invece se essa in precedenza aveva contestato, ritenendo ingiustificate le posizioni " riscaldamento ..., climatizzazione e ventilazione ", il conguaglio delle spese accessorie da luglio 2017 a giugno 2018 (doc. 9); da nessun documento agli atti, e tanto meno dall'unico scritto da lei ancora qui menzionato (doc. 7), datato 20 dicembre 2018, risulta poi che essa alla pretesa relativa agli acconti per le spese accessorie dovuti per quei 5 mesi abbia opposto in compensazione eventuali proprie contropretese, tanto meno nel termine di 30 giorni assegnatele con la diffida di pagamento (DTF 119 II 241 consid. 6b/bb-cc; TF 4A_472/2008 del 26 gennaio 2009 consid. 4.2.1 e 4.2.2, 4A_426/2012 del 19 settembre 2012), non essendo per altro possibile opporre in compensazione, come da lei invece auspicato solo in seguito, un eventuale risarcimento dei danni per presunti difetti dell'ente locato (TF 4A_472/2008 del 26 gennaio 2009 consid. 4.2.3, 4A_426/2012 del 19 settembre 2012) oppure un'eventuale indennità per migliorie nell'ente locato ex art. 260a cpv. 3 CO (TF 4A_353/2007 del 14 marzo 2008 consid. 2.3), quest'ultima oltretutto esclusa dal contratto di cui al doc. B; non è infine stato provato che la disdetta fosse eccezionalmente annullabile (DTF 120 II 31 consid. 4a; TF 4A_472/2008 del 26 gennaio 2009 consid. 5.3.1) in quanto sarebbe stata significata per far sì che la convenuta non potesse cedere a terzi il rapporto di locazione, circostanza per altro venutale a conoscenza solo quando il contratto era già stato disdetto, rispettivamente siccome l'importo per cui essa era in mora sarebbe stato insignificante (DTF 120 II 31 consid. 4a; TF 4A_472/2008 del 26 gennaio 2009 consid. 5.3.1, 4A_299/2011 del 7 giugno 2011 consid. 6), ciò che non è ovviamente il caso a fronte di un'adempienza di ben fr. 2'500.-; che resta ancora da esaminare se in questa sede gli istanti - che invece non hanno più riproposto la richiesta volta al pagamento di un'indennità di occupazione mensile, pari alla pigione, fino all'esecuzione dello sfratto, domanda in ogni caso qui neppure sufficientemente specificata e dimostrata (tant'è che essi hanno anzi dato atto che la controparte avrebbe " poi proseguito con i pagamenti delle pigioni successive " rispettivamente avrebbe " continuato regolarmente a versare ", cfr. appello p. 4) - possano pretendere nella procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti la condanna della convenuta al pagamento dei fr. 2'500.- rivendicati a titolo di acconto per le spese accessorie riferite ai mesi da luglio a novembre 2018: non essendosi essi confrontati con l'assunto pretorile abbondanziale secondo cui quest'ultima pretesa non poteva essere accolta in quanto nel gennaio 2019 l'importo di fr. 6'685.-, comprensivo della somma litigiosa di fr. 2'500.-, era stato depositato ed era tuttora depositato presso l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione (doc. 13) per il che, in assenza di una procedura ex art. 259a segg. CO, costoro avrebbero semmai dovuto rivolgersi a quell'autorità per ottenerne la liberazione, l'appello, su questo punto, dev'essere dichiarato irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), con accollo agli stessi delle relative spese processuali e ripetibili; che in definitiva l'appello degli istanti deve essere dichiarato irricevibile nella misura in cui non è divenuto privo d'oggetto, ritenuto che le spese giudiziarie di entrambe le sedi, calcolate sulla base di un valore litigioso di almeno fr. 240'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per questi motivi, richiamati gli art. 106 seg. CPC e la LTG decide: I. L'appello 11 maggio 2020 di AP 1, AP

2 e AP 3 è irricevibile nella misura in cui non è divenuto privo d'oggetto . Di conseguenza la decisione 20 aprile 2020 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, è così riformata:

1. Nella misura in cui non è divenuta priva d'oggetto, l'istanza 11 febbraio 2019 è irricevibile. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'000.- e le spese di fr. 200.- sono poste a carico delle parti in ragione di metà ciascuna, compensate le ripetibili. II. Le spese processuali della procedura di appello di fr. 200.- sono poste a carico degli appellanti per 1/5 e per 4/5 sono poste a carico dell'appellata, che rifonderà agli appellanti fr. 900.- per ripetibili parziali. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere 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.