

## **TI\_GERICHTE 12.2023.105 vom 2. Oktober 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-10-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2023.105](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.105)

FR: TI\_GERICHTE 12.2023.105 du 2 octobre 2023

IT: TI\_GERICHTE 12.2023.105 del 2 ottobre 2023

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

ottobre 2023 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta del giudice: Fiscalini, presidente, vicecancelliere: Bettelini visto il “ ricorso ” presentato il 23 agosto 2023 da AP 1 contro la decisione di sfratto 5 giugno 2023 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, nella causa - inc. n. SO.2023.2186 -promossa con istanza 3 maggio 2023 da ritenuto in fatto e in diritto: che con contratto 11 ottobre 2018 (doc. A), poi rinnovato tacitamente, CO 1 ha concesso in locazione a AP 1, dal 1° novembre 2018 e per una pigione mensile di fr. 1'000.- con un acconto mensile per spese accessorie di fr. 180.-, l'appartamento di \_\_\_\_\_ locali, sito al \_\_\_\_\_ piano, interno \_\_\_\_\_, dello stabile denominato “ \_\_\_\_\_ ” in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_; che il locatore, preso atto che la conduttrice non aveva provveduto a pagare l'affitto di febbraio 2023 di fr. 1'180.- e le spese di diffida di fr. 20.- nemmeno entro il termine ultimativo di pagamento di 30 giorni con comminatoria di disdetta assegnatole il 16 febbraio 2023 (doc. B), il 29 marzo 2023 (doc. C) le ha significato, in applicazione dell'art. 257d CO, su formulario ufficiale, la disdetta del contratto dal 30 aprile 2023; che con istanza 3 maggio 2023, promossa nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), CO 1 ha chiesto di fare ordine a AP 1 di liberare immediatamente l'ente locato; che con decisione 5 giugno 2023 il Pretore, in accoglimento dell'istanza, ha fatto ordine alla convenuta di liberare l'ente locato entro 10 giorni, ponendo la tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 100.- a carico della stessa, tenuta altresì a rifondere alla controparte fr. 100.- a titolo di indennità: egli ha in sostanza ritenuto che i presupposti per una disdetta per mora del conduttore ai sensi dell'art. 257d CO fossero adempiuti e che la fattispecie potesse essere decisa nella procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti di cui all'art. 257 CPC; che con “ ricorso ” 23 agosto 2023 la convenuta, rilevando di non aver potuto ritirare la raccomandata contenente la decisione di sfratto siccome assente in Italia per motivi familiari, di aver sempre pagato gli affitti e di non essere in grado, anche perché attualmente disoccupata e da sola, di trovare un nuovo appartamento in appena 2 giorni di tempo, ha chiesto “ che mi si conceda il tempo necessario per un nuovo alloggio ”, aggiungendo che “ il più presto possibile lascerò i locali da me attualmente occupati ”; che il “ ricorso ” ( recte : appello) della convenuta, manifestamente improponibile e manifestamente infondato, deve essere respinto già nell'ambito dell'esame preliminare dell'art. 312 cpv. 1 CPC senza necessità di notificarlo alla controparte per osservazioni; che la convenuta, gravata dell'onere della prova (DTF 92 I 253 consid. 3; TF 9C\_448/2009 del 28 agosto 2009 consid. 1.5), non ha innanzitutto spiegato, dandone poi puntuale dimostrazione, per quali ragioni, a fronte di una decisione pretorile inviatale per raccomandata il 5 giugno 2023, il rimedio giuridico da lei inoltrato il 23 agosto 2023 sarebbe rispettoso del termine di impugnazione di 10 giorni previsto dall'art. 314 cpv. 1 CPC e con ciò, da questo punto di vista, ricevibile; la sua assenza in

Italia per aiutare la sorella con tre figli (di cui uno di pochi mesi) che “ non stava così bene ”, non è a sua volta tale da giustificare una restituzione del termine di impugnazione ex art. 148 CPC, e ciò già per il fatto che la sua assenza all'estero per aiutare la sorella, affetta per altro da un problema di salute di cui nemmeno era stata specificata la gravità, si era protratta solo fino al 9 giugno 2023 (in tal senso l'e-mail 23 agosto 2023 di E\_\_\_\_\_ allegato al “ ricorso ”); che laddove, per ipotesi, il rimedio giuridico della convenuta potesse ciononostante essere considerato tempestivo, resterebbe comunque il fatto, come si dirà qui di seguito, che lo stesso è manifestamente irricevibile, rispettivamente è manifestamente infondato, per altre ragioni; che da una parte la convenuta non ha chiesto in questa sede di respingere l'istanza di espulsione o di annullare il giudizio pretorile che l'aveva accolta, e comunque, se lo avesse fatto, la sua richiesta sarebbe stata manifestamente respinta siccome essa, in violazione dell'obbligo di motivazione che le incombeva (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è confrontata criticamente con l'argomentazione del Pretore, secondo cui i presupposti per una disdetta per mora ai sensi dell'art. 257d CO erano adempiuti; nell'unico punto in cui sembrerebbe forse averlo fatto, ossia nella misura ha sostenuto, invero per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC) solo nell'appello, di aver sempre pagato gli affitti (lasciando intendere che ciò valesse anche per le somme oggetto della diffida del 16 febbraio 2023), non lo ha però assolutamente dimostrato; che d'altra parte l'unica richiesta formulata in questa sede dalla convenuta, quella di concederle “ il tempo necessario ”, per altro irritualmente non meglio quantificato, “ per trovare un nuovo alloggio ”, era invece manifestamente infondata; che, sulla base del principio di proporzionalità, l'autorità di esecuzione dello sfratto può concedere al conduttore un termine di moratoria di breve durata, a condizione che vi siano delle ragioni elementari di umanità, quali ad esempio la malattia grave o la situazione economica modesta, o qualora sulla base di indizi seri e concreti si possa presumere che costui rispetterà spontaneamente l'ordine impartitogli entro un termine ragionevole, ritenuto che il differimento deve in ogni caso essere breve e non deve equivalere a una proroga del contratto di locazione (TF 4A\_207/2014 del 19 maggio 2014 consid. 3.1); che nel caso di specie la convenuta, che si è limitata a evidenziare il fatto di essere disoccupata e da sola nonché di essere impossibilitata di trovare un nuovo appartamento in appena 2 giorni di tempo ma a ben vedere non ha fatto valere particolari ragioni elementari di umanità ai sensi della giurisprudenza, ha di fatto già beneficiato, nelle more della procedura ricorsuale, di una dilazione più che sufficiente per trovare una sistemazione alternativa, per cui un'ulteriore proroga non può entrare in linea di conto; che le spese processuali, fissate in conformità con gli art. 2, 9 cpv. 3 e 13 LTG, sono poste a carico della convenuta appellante (art. 106 cpv. 1 CPC), mentre non si assegnano indennità alla controparte, alla quale il gravame non è stato notificato; che non ponendo la causa questioni di principio o di rilevante importanza, il presente giudizio, che per altro ha per oggetto un appello presentato contro una decisione adottata in procedura sommaria, può essere emanato da questa Camera nella composizione di un giudice unico (art. 48b cpv. 1 lett. b. n. 2 e

### **E. 3**

Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale di 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.