

TI_GERICHTE 12.2023.30 vom 18. April 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-04-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.30

FR: TI_GERICHTE 12.2023.30 du 18 avril 2023

IT: TI_GERICHTE 12.2023.30 del 18 aprile 2023

Erwägungen

E. 1

Con contratto 21 aprile 2022 AO 1 e AO 2 (rappresentati dalla I _____ SA di _____) hanno concesso in locazione a AP 1, dal 1° maggio 2022, l'appartamento di 3 locali al secondo piano, interno n. 3, nello stabile " Condominio _____ " sito in via _____ ad _____ per una pigione mensile di fr. 1'050.- (oltre l'acconto per le spese accessorie di fr. 150.- mensili; doc. A).

E. 2

A seguito del mancato versamento delle pigioni dal maggio del 2022 (compreso) per complessivi fr. 6'000.-, con scritto raccomandato del 27 settembre 2022 i locatori hanno notificato al conduttore una diffida, fissando un termine di pagamento di 30 giorni con la comminatoria della disdetta del contratto per mora ai sensi dell'art. 257 d CO (doc. B).

E. 3

Decorso infruttuoso anche tale termine, il 22 dicembre 2022 i locatori hanno notificato al conduttore, mediante modulo ufficiale, la disdetta del contratto di locazione per il 31 gennaio 2023 (doc. C).

E. 4

Con istanza di conciliazione 20 gennaio 2023 AP 1 ha contestato la disdetta testé menzionata innanzi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____, chiedendone contestualmente la motivazione. L'ufficio di conciliazione ha indetto l'udienza per il 2 marzo 2023.

E. 5

Intanto, con istanza

E. 6

Il Pretore, trattata la richiesta con la procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), ha notificato il 7 febbraio 2023 l'istanza al convenuto, assegnandogli un termine di 10 giorni per presentare le osservazioni. Questo invio raccomandato non ha potuto però essere recapitato ed è rimasto in giacenza presso la posta dall'8 febbraio (giorno dell'avviso per il ritiro, come si evince dal tracciamento n. 98. _____, agli atti) fino al 16 febbraio 2023 quando esso è stato rinviato al mittente (che l'ha ricevuto l'indomani) con l'indicazione " non ritirato ".

E. 7

Con decisione 17 febbraio 2023 il Pretore ha accolto l'istanza e ordinato a AP 1 – sotto comminatoria dell'art. 292 CP – di mettere a libera disposizione degli istanti l'ente locato entro 10 giorni dalla notificazione della decisione con l'avvertenza che l'inesecuzione

dell'ordine avrebbe comportato il diritto per i medesimi di postulare il risarcimento dei danni. Contestualmente egli ha ordinato agli organi di polizia preposti di prestare man forte nell'esecuzione della decisione, compresa la possibilità di fare depositare gli oggetti non sgomberati a spese del convenuto. Le spese processuali di fr. 100.- sono state poste a carico di AP 1 che è stato altresì obbligato a rifondere alla controparte fr. 100.- per ripetibili. In sintesi, il Pretore, constatato – in via pregiudiziale – che la mancata prova del pagamento delle pigioni rivendicate rendeva la contestazione (generica) della disdetta (davanti all'autorità di conciliazione) priva di buon diritto, ha reputato adempiuti i presupposti dell'art. 257 d CO (mora del conduttore) sulla scorta di una fattispecie ritenuta liquida nel senso dell'art. 257 CPC.

E. 8

Contro la decisione appena citata AP 1 è insorto a questa Camera con un appello del 25 febbraio 2023, integrato il 1° marzo seguente, in cui chiede di annullare la decisione di sfratto. L'appellante rimprovera al primo giudice di avere emesso la propria decisione senza attendere la scadenza del termine che gli era stato assegnato con ordinanza 7 febbraio 2023 per presentare le osservazioni. Rilevato che l'invio non ritirato (causa sua assenza dal domicilio) doveva considerarsi notificato il settimo giorno di giacenza in posta, ovvero il 15 febbraio 2023, il Pretore non poteva a suo avviso emettere la decisione già il 17 febbraio 2023 (giorno in cui l'invio è stato ritornato al mittente con l'indicazione " non ritirato "). Prendendo poi posizione – il 1° marzo 2023 – sull'istanza di sfratto, il convenuto obietta che il contratto di locazione doveva entrare in vigore il 1° maggio 2022 " a esecuzione avvenuta di tutti lavori di ripristino dell'appartamento a carico di parte locatrice ". Ma poiché all'inizio del contratto nessun ripristino era stato fatto, egli si era accordato con la I_____ SA di eseguire i lavori di tinteggio dietro l'abbuono di una mensilità del canone di locazione. Quanto agli altri lavori di ripristino (soffitto, sistemazione parquet e sostituzione della cucina e degli elettrodomestici, non funzionanti), il convenuto fa valere che essi non sono stati mai effettuati, di modo che le pigioni arretrate non erano dovute " per mancata abitabilità dell'appartamento ".

E. 9

Con osservazioni 22 marzo 2023 gli istanti contestano le allegazioni dell'appellante, facendo notare che l'appartamento locato era abitabile e completamente funzionante. Oltre a ciò essi escludono di avere mai promesso l'esecuzione dei lavori menzionati dal convenuto, mentre per quel che riguarda il preteso abbuono, esso si riferiva unicamente alla prima pigione di maggio 2022.

E. 10

Contro una decisione emanata in procedura sommaria a tutela giurisdizionale nei casi manifesti il cui valore è (come nella fattispecie, secondo l'accertamento, non contestato dalle parti: v. decisione impugnata, pag. 3) di almeno fr. 10'000.-, è dato il rimedio dell'appello, da presentare entro 10 giorni (art. 314 CPC), che legalmente dispiega effetto sospensivo (art. 315 cpv. 1 CPC). Introdotto il 25 febbraio e integrato il 1° marzo 2023 contro la decisione impugnata (notificata il 21 febbraio 2023 al convenuto), l'appello in esame è tempestivo. Come è tempestiva la relativa risposta del 22 marzo 2023 (art. 314 cpv. 1 CPC).

E. 11

Nella misura in cui rimprovera al Pretore di avere emesso la decisione impugnata prima di avere atteso la scadenza dei 10 giorni assegnatigli per prendere posizione sull'istanza, il convenuto si duole di una violazione del suo diritto di essere sentito, garantito dall'art. 53 CPC. Ora, è palese che con l'emissione della decisione impugnata già il 17 febbraio 2023 il Pretore non abbia atteso i 10 giorni (che scadevano il più presto quello stesso giorno) fissati al convenuto con l'ordinanza del 7 febbraio 2023 e abbia precluso così a AP 1 la possibilità di esprimersi sull'istanza di espulsione, a prescindere dal fatto che l'invio postale non sia stato ritirato e il destinatario dovesse – ipotesi invero piuttosto da scartare – aspettarsi una notificazione per fare scattare la finzione della notifica il settimo giorno dal tentativo di consegna (nel senso dell'art. 138 cpv. 3 lett. a CPC). Nell'uno come nell'altro caso la decisione querelata era, comunque sia, prematura e il Pretore ha gravemente violato il diritto di essere sentito dell'interessato.

E. 12

Una grave lesione del diritto di essere sentito comporterebbe di principio l'annullamento della decisione impugnata, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito. La giurisprudenza ha stabilito nondimeno che anche in caso di grave violazione del diritto di essere sentito si può prescindere da un rinvio della causa all'autorità precedente ove l'annullamento della decisione viziata costituisca una vana formalità e causasse un'inutile protrazione della procedura, incompatibilmente con l'interesse delle parti a che la loro causa sia decisa entro un termine ragionevole (DTF 142 II 218 consid. 2.8.1 con rinvii). Orbene, nel caso specifico si può prescindere da un rinvio della causa al Pretore per rimediare alla violazione. La lesione del diritto di essere sentito è stata infatti sanata innanzi alla scrivente Camera, autorità di ricorso dotata di pieno potere di esame sui fatti e sul diritto. Il convenuto ha avuto modo di esprimersi compiutamente sull'istanza di sfratto della controparte nell'ambito della sua attuale impugnativa. Tant'è che nel proprio atto complementare del 1° marzo 2023 ha integrato le osservazioni mancanti di prima sede. In tali circostanze, l'annullamento della decisione pretorile costituirebbe un inutile formalismo e condurrebbe a ritardi superflui, non compatibili con l'almeno equivalente interesse della controparte a una celere trattazione della procedura di merito (analogamente: II CCA inc. 12.2022.7 del 28 giugno 2022 consid. 2.3 in fine; Obergericht Zürich inc. LF140064 del

E. 14

Le spese giudiziarie della procedura di appello seguono l'integrale soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC) e sono fissate sulla base dell'art. 9 cpv. 3 LTG, fermo restando che il valore litigioso determinante (anche) ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale ammonta a fr. 43'200.- come indicato – senza contestazione – dal Pretore. Non si pone invece problema di ripetibili o d'indennità di inconvenienza (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC), per altro neppure richieste. Per questi motivi, decide: 1. L'appello 25 febbraio/1° marzo 2023 di AP 1 è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 200.- sono poste a carico dell'appellante. Non si assegnano ripetibili né indennità d'inconvenienza. 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 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.