

TI_GERICHTE 12.2023.70 vom 11. Juli 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-07-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.70

FR: TI_GERICHTE 12.2023.70 du 11 juillet 2023

IT: TI_GERICHTE 12.2023.70 del 11 luglio 2023

Regeste

Caso manifesto, espulsione del conduttore, pagamento pigioni arretrate, indennità per occupazione abusiva

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 11.07.2023 12.2023.70

Caso manifesto, espulsione del conduttore, pagamento pigioni arretrate, indennità per occupazione abusiva

Incarto n. 12.2023.70 Lugano 11 luglio 2023 /jh In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta del giudice: Fiscalini, presidente vicecancelliera: Bellotti sedente per statuire nella causa - inc. n. SO.2023.2195 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promossa con istanza 3 maggio 2023 da AO 1 rappr. da RA 1 contro AP 1 chiedente nella procedura sommaria a tutela dei casi manifesti l'espulsione del conduttore dall'ente locato nonché la sua condanna al pagamento delle pigioni arretrate e di un'indennità per occupazione abusiva; domande integralmente accolte dal Pretore con decisione 25 maggio 2023; insorgente il convenuto, che con scritto 1° giugno 2023 ha postulato di essere esentato dal pagamento di ogni tassa di giustizia e di poter rimanere nell'ente locato sino alla sua partenza definitiva dalla Svizzera; tenuto conto che l'impugnativa non è stata notificata alla controparte per osservazioni; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa; ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con contratto 25 settembre 2019, AO 1 ha concesso in locazione a AP 1 un monolocale al 2° piano dello stabile denominato “_____” sito in via _____, _____, a partire dal 1° ottobre 2019 per una pigione mensile di fr. 625.- tutto compreso (doc. A). 2. Con scritto 20 gennaio 2023 (doc. C), il locatore ha diffidato il conduttore a saldare la pigione scoperta per il mese di gennaio 2023 (pari a fr. 500.-) entro 30 giorni, con la comminatoria della disdetta del contratto per mora ai sensi dell'art. 257d CO. 3. Con modulo ufficiale dell'8 marzo 2023 (doc. D) il locatore ha notificato al conduttore la disdetta del contratto per il 30 aprile 2023. 4. In data 3 maggio 2023 AO 1 ha inoltrato un'istanza nella procedura sommaria per la tutela nei casi manifesti (art. 257 CPC) innanzi al Pretore del Distretto di Lugano, Sezione 4, postulando di ordinare l'espulsione di AP 1 dall'ente locato nonché di condannarlo al pagamento in suo favore di complessivi fr. 2'560.- (cfr. doc. B), pari alle pigioni scoperte di agosto 2022 (fr. 310.-), gennaio 2023 (fr. 500.-), febbraio 2023 (fr. 500.-), marzo 2023 (fr. 625.-) e aprile 2023 (fr. 625.-) e di fr. 625.- mensili a partire dal 1° maggio 2023 e sino alla riconsegna dei locali. Il convenuto non ha prodotto alcuna osservazione entro il termine assegnatogli. 5. Con decisione 25 maggio 2023 il Pretore ha accolto l'istanza, ordinando a AP 1 di liberare l'ente locato entro 10 giorni dalla notifica della decisione con le comminatorie di rito e di versare a AO 1 complessivi fr. 2'560.- oltre a fr. 625.- mensili a far tempo dal 1° maggio 2023 fino alla completa liberazione dei locali a titolo di indennità per

illecita occupazione, ponendo a suo carico la tassa e le spese di complessivi fr. 200.- nonché un'indennità in favore della controparte di fr. 100.-. 6. Con scritto 1° giugno 2023 il convenuto si è aggravato contro la suddetta decisione, rilevando di non riuscire a provvedere al proprio sostentamento e di non disporre più di un permesso di dimora, postulando di essere esentato dal pagamento di qualsiasi tassa di giustizia e di poter rimanere nell'appartamento sino alla sua partenza definitiva dalla Svizzera. 7. Visto il suo esito, il gravame non è stato notificato alla controparte per la risposta. 8. L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). Nella fattispecie, malgrado il Pretore abbia fissato il valore litigioso in fr. 22'500.- (corrispondenti all'ammontare della pigione per la durata di 3 anni), secondo la giurisprudenza del Tribunale federale esso andava piuttosto quantificato in (almeno) fr. 6'935.- (ovvero fr. 3'750.- quale pigione lorda per la durata di sei mesi + fr. 2'560.- per pigioni scoperte + fr. 625.- per un mese di indennità per occupazione abusiva), siccome nella fattispecie la validità della disdetta non era controversa (cfr. STF 4A_565/2017 dell'11 luglio 2018 consid. 1.2.1 e 4A_99/2010 del 4 aprile 2011 consid. 2.1). La fattispecie viene comunque trattata dalla seconda Camera civile del Tribunale d'appello, tanto più che l'esito del gravame sarebbe identico sia se esaminato nell'ottica dell'appello che in quella del reclamo. Il gravame, presentato entro il termine di 10 giorni (art. 314 cpv. 1 e 321 cpv. 2 CPC), è tempestivo. 9. Nel caso concreto, il ricorrente non contesta la sua mora (art. 257d CO), la validità della disdetta e il buon fondamento delle pretese pecuniarie della controparte, e più in generale l'adempimento dei presupposti di cui all'art. 257 CPC e la correttezza della decisione di prima sede. Non vi è dunque spazio per una modifica del giudizio pretorile nel senso da lui auspicato, né in relazione alla possibilità di rimanere nell'ente locato (in assenza di un suo relativo diritto, ritenuto in ogni caso che egli non ha indicato le tempistiche della sua prevista partenza e ha comunque de facto beneficiato, nelle more di causa, di una proroga di alcuni mesi) e neppure in relazione alle spese giudiziarie di primo grado. Ne deriva che il gravame dev'essere dichiarato manifestamente irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 e 321 cpv. 1 CPC), con conseguente conferma integrale della decisione impugnata. 10. Viste le particolarità della fattispecie, si prescinde eccezionalmente dal prelievo di spese processuali per la procedura ricorsuale. Non si assegnano ripetibili al resistente, a cui il gravame non è stato notificato. 11. Il presente giudizio può essere emanato da questa Camera nella composizione di un giudice unico in applicazione dell'art. 48b cpv. 1 lett. a cfr. 2 e lett. b cfr. 2 LOG. Per questi motivi, decide:

1. L'impugnativa 1° giugno 2023 di AP 1 è irricevibile.
2. Per la presente procedura non si prelevano spese processuali e non si assegnano 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). Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (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.