

TI_GERICHTE 16.2006.45 vom 28. April 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-04-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2006.45

FR: TI_GERICHTE 16.2006.45 du 28 avril 2006

IT: TI_GERICHTE 16.2006.45 del 28 aprile 2006

Regeste

sfratto per mora con contestazione disdetta - valore litigioso - se superiore a fr. 8'000.- unico rimedio proponibile appello - mancata conversione del ricorso per cassazione presentato da un avvocato in appello

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di cassazione civile 28.04.2006
16.2006.45

sfratto per mora con contestazione disdetta - valore litigioso - se superiore a fr. 8'000.- unico rimedio proponibile appello - mancata conversione del ricorso per cassazione presentato da un avvocato in appello

Incarto n. 16.2006.45 Lugano 28 aprile 2006 /rgc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Cocchi e Giani segretaria: Petralli Zeni, vicecancelliera sedente per giudicare il ricorso per cassazione presentato da RI 1 patr. dall' RA 2 contro la sentenza 10 novembre 2005 del Pretore del Distretto di Lugano, sezione 4, nella procedura DI.2005.1489 (sfratto) promossa con istanza 10 novembre 2005 nei confronti di CO 1 rappr. da: RA 1 con la quale l'istante ha chiesto lo sfratto della convenuta nella sua qualità di conduttrice di uno stabile di sua proprietà, domanda respinta dal giudice, letti ed esaminati gli atti considerato in fatto e in diritto: che il 27 settembre 1999 CO 1 ha concluso con RI 2 un contratto di locazione avente per oggetto un appartamento in uno stabile appartenente a quest'ultimo situato nel Comune di _____, per una pigione di fr. 1'220.- mensili; che il 13 giugno 2005 il locatore ha messo in mora la conduttrice per il pagamento della pigione relativa al mese di giugno 2005, mentre il 27 luglio 2005 le ha notificato, mediante l'apposito formulario ufficiale, la disdetta del contratto dal 31 agosto 2005; che il 26 agosto 2005 CO 1 ha presentato all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Lugano 3 un'istanza intesa all'annullamento della disdetta, spiegando di avere pagato tutte le pigioni rimaste arretrate per la sua assenza dal domicilio a causa di una grave malattia della madre; che il 10 novembre 2005 l'Ufficio di conciliazione, vista la mancata partecipazione dell'istante, ha accertato la mancata conciliazione; che lo stesso 10 novembre 2005 RI 1 ha inoltrato alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, un'istanza di sfratto per ottenere la liberazione dell'ente locato, domanda alla quale la conduttrice si è opposta ribadendo l'avvenuto pagamento, ancorché in ritardo delle pigioni arretrate sino al mese di ottobre 2005, e producendo la decisione 19 ottobre 2005 dell'Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento circa la garanzia del pagamento delle pigioni da ottobre 2005 sino a marzo 2006; che il 15 novembre 2005 l'Ufficio di conciliazione di Lugano 3, così richiesto, ha trasmesso alla Pretura i suoi atti per cui la vertenza è stata in seguito istruita dal Pretore; che statuendo il 10 aprile 2006, il Pretore, dopo avere accolto l'istanza di contestazione della

disdetta formulata dalla conduttrice per l'accettazione da parte del locatore del pagamento delle pigioni fino al mese di marzo 2006, ciò che avrebbe indotto la conduttrice a ritenere accettata la continuazione della locazione, ha annullato la disdetta 25 luglio 2005 e ha conseguentemente respinto l'istanza di sfratto; che con il presente tempestivo gravame RI 1 è insorto contro il predetto giudizio postulandone l'annullamento sulla base del titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC; che se lo sfratto è postulato sulla base dell'art. 274 g CO (come è il caso in concreto giacché richiesto per mora della conduttrice), la procedura applicabile è quella di cui agli art. 404 segg. CPC, ai quali rinvia l'art. 507 cpv. 4 CPC; che secondo l'art. 411 cpv. 1 CPC i rimedi di diritto proponibili contro queste decisioni sono, a dipendenza del valore litigioso, l'appello o il ricorso per cassazione (cfr. CCC 16.2005.97 dell'11 novembre 2005 riassunta in CommercialArbitration.ch, 24 gennaio 2006 n. 34); che in caso di sfratto, così come in una causa concernente la validità della disdetta, il valore litigioso si determina secondo la pigione dovuta per il periodo durante il quale il contratto continua a sussistere nell'ipotesi in cui la disdetta non sia valida, ritenuto che tale periodo si estende fino al momento in cui si possa dare, o sia stata effettivamente data, una nuova disdetta (Cocchi/Trezzini, CPC-TI App., ad art. 8 N. 18); che in concreto, il valore litigioso corrisponde quindi all'interesse dell'inquilino alla continuazione del rapporto contrattuale sino alla normale scadenza (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, ad art. 8 m. 4), ovvero alle pigioni dovute dal 1° settembre 2005 (data per la quale è stata notificata la disdetta 25 luglio 2005) sino al 31 ottobre 2006 (data per la quale, secondo il contratto, potrebbe essere disdetta la locazione), per un totale di fr. 17'080.-; che pertanto, l'unico rimedio possibile contro la sentenza del pretore era quello dell'appello, il valore litigioso superando l'importo di fr. 8'000.-; che il ricorso per cassazione presentato dalla parte istante è, di conseguenza, irricevibile e, come tale, va respinto già all'esame preliminare dell'art. 313 bis CPC; che non entra in linea di conto convertire il ricorso per cassazione in appello poiché la parte istante è rappresentata da un difensore professionista che ha scelto espressamente una specifica via di ricorso, non potendo ignorare che la stessa non era aperta (DTF 120 II 270 consid. 2; TF 24.11.2003 inc. 5C.224/2003; Cocchi/Trezzini, CPC-TI App., ad art. 307 m. 55 e N. 454); che non si prelevano tasse e spese di giudizio e non si assegnano ripetibili alla controparte alla quale il ricorso non è nemmeno stato intimato per osservazioni. Per i quali motivi pronuncia: 1. Il ricorso per cassazione 21 aprile 2006 di RI 1 è respinto siccome irricevibile . 2. Non si prelevano tasse o spese. 3. Intimazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. terzi implicati Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello La presidente
La segretaria