

BGer 4A 501/2016 vom 10. Oktober 2016

Bundesgericht, 2016-10-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_501_2016

FR: TF 4A 501/2016 du 10 octobre 2016

IT: TF 4A 501/2016 del 10 ottobre 2016

Regeste

contratto di locazione | Diritto contrattuale

Erwägungen

E. 1

In qualità di locatore, il Comune di Y._____ ha concluso con la ditta A._____SA tre contratti di locazione per locali e superfici annesse di uno stabile a Z._____ : - Il 12 ottobre 2005 per spazi adibiti a «uso commerciale, posteggio, piazzale e deposito», per una pigione annua di fr. 21'600.--; - Il 10 gennaio 2006 per spazi adibiti a «ristorante e minigolf», per una pigione annua di fr. 60'000.--; - Lo stesso giorno per sei abitazioni monolocali e un'abitazione con tre vani, adibite a «appartamenti per il personale», per una pigione annua di fr. 24'000.--. Le pigioni sono indicizzate. I tre contratti prevedono che «il conduttore prende a suo carico le spese per l'eventuale ristrutturazione e modifica degli spazi interni ed esterni assegnati a uso esclusivo». Le locazioni sono pattuite per dieci anni e la loro fine è fissata al 31 dicembre 2016; il conduttore può tuttavia richiedere una prorogazione di cinque anni con scadenza senza disdetta il 31 dicembre 2021. Dal 25 aprile 2010 il Comune di Y._____ si è aggregato a quello di X._____ che è subentrato nei contratti quale locatore.

E. 2

Il 13 marzo 2013 il locatore ha diffidato la conduttrice a versare entro il 30 aprile 2013 il saldo delle pigioni arretrate per le tre locazioni, da lui quantificato in fr. 165'926.20, pena la rescissione dei contratti per mora. Il 6 aprile 2013, la conduttrice ha posto in compensazione due pretese di fr. 84'000.-- e 158'000.--. La prima corrisponde a una riduzione del 20 % della pigione per il ristorante e minigolf, dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2012, a causa di difetti asseritamente segnalati da lungo tempo; la seconda corrisponde al rimborso di lavori di costruzione anticipati dalla conduttrice ma asseritamente a carico del locatore. Il 7 maggio 2013, mediante formulario ufficiale, il locatore ha notificato la disdetta dei contratti del 10 gennaio 2006 inerenti al ristorante e minigolf e agli appartamenti per il personale, con effetto dal 30 giugno 2013. Con decisione 17 settembre 2015, il Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna ha integralmente respinto un'istanza con cui la conduttrice chiedeva che la disdetta fosse dichiarata inefficace, subordinatamente annullata. Il Pretore ha confermato la disdetta dei due contratti. Con sentenza 8 luglio 2016, la II Camera civile del Tribunale d'appello ha respinto l'appello della conduttrice.

E. 3

In seguito alla decisione pretorile, il locatore ha richiesto allo stesso magistrato nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti di ordinare l'espulsione della conduttrice dal ristorante e minigolf e dagli appartamenti per il personale, sotto

comminatoria della sanzione prevista dall' art. 292 CP in caso di disobbedienza a decisioni dell'autorità, e con autorizzazione a richiedere il concorso della forza pubblica in caso di inesecuzione. Il Pretore ha accolto la richiesta con decisione 31 dicembre 2015; la stessa Camera del Tribunale d'appello ha respinto l'appello della conduttrice con sentenza 21 luglio 2016.

E. 4

Il locatore ha fatto spiccare il 26 giugno 2013 nei confronti della conduttrice un precetto esecutivo per fr. 71'500.-- oltre interessi e accessori, vantando pretese per pigioni arretrate inerenti al ristorante e minigolf. Il Pretore ha rigettato provvisoriamente l'opposizione interposta dall'escussa. Questa ha inoltrato un'istanza di disconoscimento del debito. Il Pretore ha respinto l'istanza con decisione 7 ottobre 2015 e, di conseguenza, ha rigettato in via definitiva l'opposizione summenzionata. Il Tribunale d'appello ha respinto l'appello della conduttrice con un'altra sentenza dell'8 luglio 2016.

E. 5

Il 27 giugno 2013 il locatore ha diffidato la conduttrice a versare entro trenta giorni pigioni arretrate pari a complessivi fr. 3'600.-- per gli spazi adibiti a «uso commerciale, posteggio, piazzale e deposito», pena la rescissione del contratto per mora. L'11 luglio 2013, la conduttrice ha posto in compensazione una pretesa di fr. 10'019.25. Il 20 agosto 2013, mediante formulario ufficiale, il locatore ha notificato la disdetta del contratto del 12 ottobre 2005 con effetto dal 30 settembre 2013. Con decisione 17 settembre 2015, il Pretore ha integralmente respinto un'istanza con cui la conduttrice chiedeva che la disdetta fosse annullata. Il Pretore ha confermato la disdetta. Ha accolto la domanda riconvenzionale del locatore avente per oggetto lo sfratto immediato della conduttrice e ha ordinato la sua espulsione dai locali e spazi in questione. Il Tribunale d'appello ha respinto l'appello della conduttrice con una terza sentenza dell'8 luglio 2016.

E. 6

La conduttrice insorge dinanzi al Tribunale federale con quattro ricorsi in materia civile diretti avverso le sentenze del Tribunale di appello. I ricorsi sono simili. Il loro autore richiede l'annullamento delle sentenze impugnate, l'annullamento degli ordini di espulsione, la reiezione delle pretese del locatore riguardanti pigioni arretrate e il riconoscimento di proprie pretese avverso il locatore che ammontano a fr. 151'200.--, 214'200.--, 485'000.-- e 84'277.--.

E. 7

Le quattro cause appaiono strettamente connesse; si giustifica quindi di trattarle congiuntamente e di statuire sulle stesse con un unico giudizio.

E. 8

L'art. 99 cpv. 2 della legge sul Tribunale federale (LTF) prevede che nuove conclusioni non sono autorizzate dinanzi a questo tribunale; i ricorsi sono di conseguenza inammissibili in quanto riguardano pretese che non erano oggetto dei processi cantonali.

E. 9

Giusta l' art. 257d cpv. 1 e 2 CO , al conduttore che si trova in mora al pagamento del corrispettivo scaduto, il locatore può fissare per scritto un termine per il pagamento e avvertirlo che, scaduto infruttuosamente questo termine, il rapporto di locazione sarà

disdetto (cpv. 1). Se il conduttore non paga entro il termine fissato, il locatore può recedere dal contratto con preavviso, nel caso di locali d'abitazione o commerciali, di trenta giorni almeno per la fine di un mese (cpv. 2). Nella fattispecie, la ricorrente sostiene di aver saldato i corrispettivi scaduti dichiarando nei termini di grazia la loro compensazione con proprie pretese. Come giustamente esposto dal Tribunale di appello, queste pretese compensative dovevano essere allegate e provate nel processo. Dinanzi al Tribunale federale, la ricorrente non sostiene di aver proposto prove pertinenti e sufficienti, né nei due processi riguardanti le disdette dei contratti di locazione, né in quello riguardante il disconoscimento del debito. Riferendosi all' art. 256 CO , si limita a ripetere che i beni presi in affitto erano difettosi - tra le altre critiche, afferma che il quadro di distribuzione elettrica, la produzione dell'acqua calda, la ventilazione della cucina e anche il forno da pizze non funzionavano - e che non ha potuto validamente rinunciare nei contratti di locazione a riceverli in uno stato idoneo all'uso cui erano destinati. Ora, giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF , chi adisce il Tribunale federale deve spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. La ricorrente non si attiene a questa regola e i ricorsi si avverano inammissibili per carente motivazione.

E. 10

Le spese giudiziarie vengono addossate alla ricorrente in conformità all' art. 66 cpv. 1 LTF . All'opponente non spetta nessuna indennità per ripetibili della sede federale, non essendo nemmeno stato invitato a determinarsi. Per questi motivi, richiamato l' art. 108 cpv. 1 lett. a e b LTF , il Tribunale federale pronuncia: 1. Le cause sono congiunte. 2. I ricorsi sono inammissibili. 3. Le spese giudiziarie di fr. 2'000.-- sono poste a carico della ricorrente. 4. Comunicazione alle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino. Losanna, 10 ottobre 2016 In nome della I Corte di diritto civile del Tribunale federale svizzero La Presidente: Kiss Il Cancelliere: Thélin

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.