

TI_GERICHTE 12.1994.32 vom 21. Februar 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-02-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1994.32

FR: TI_GERICHTE 12.1994.32 du 21 février 1995

IT: TI_GERICHTE 12.1994.32 del 21 febbraio 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 21.02.1995 12.1994.32

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.94.00032 Lugano 21 febbraio 1995 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Zali segretario: Petrini sedente per giudicare nella causa inc. no. 18/1994 loc. della Pretura di Lugano sez. 4 promossa da _____ (rapp. _____ patrocinio dell'avv. _____) contro _____ rappr. da: avv. _____ con istanza 9 giugno 1994 in materia di contratto di locazione che il Pretore, con sentenza 30 novembre 1994, ha solo parzialmente accolto condannando la ditta convenuta a versare agli attori l'importo di Fr. 6'000.-. Appellanti gli attori i quali, con atto d'appello 15 dicembre 1994, chiedono la riforma del primo giudizio nel senso di condannare la convenuta a pagare loro, in via principale, Fr. 71'916.- oltre interessi rispettivamente, in via subordinata, Fr. 53'280.- oltre interessi, con la protesta di spese e ripetibili. Mentre la parte appellata, con osservazioni 20 gennaio 1995, chiede che l'appello venga integralmente respinto con il carico di spese e ripetibili. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa Considerato in fatto ed in diritto 1. La _____ ha occupato un negozio ed i relativi vani di servizio nel palazzo _____, in via _____, di proprietà degli attori in forza di un contratto di locazione, nel quale era subentrata ad una precedente inquilina, che prevedeva una durata sino al 29 dicembre 1996, salvo rinnovi (doc. A e C). Con lettera 16 luglio 1993 del proprio legale la _____ ha disdetto il contratto di locazione invocando, quali gravi motivi ai sensi dell'art. 266g CO, la recessione economica ed il relativo suo peggioramento finanziario ed indicando che avrebbe lasciati liberi i locali al 31 luglio 1993 (doc. D). Gli attori hanno preso posizione il successivo 6 agosto 1993 contestando la validità della disdetta non essendo realizzati i presupposti dell'art. 266g CO ed osservando che, se anche fossero stati dimostrati i gravi motivi, il termine legale di preavviso di sei mesi non era rispettato (doc. E). 2. Il 1 febbraio 1994 i comproprietari hanno inoltrato all'Ufficio di conciliazione un'istanza con la quale postulavano il raggiungimento di un'intesa attorno alle loro rivendicazioni pecuniarie riguardanti il pagamento della pigione di Fr. 4'400.- mensili da agosto 1993 fino alla rilocazione del negozio, al massimo fino al 29 dicembre 1996 data della scadenza del contratto di locazione, oltre alle spese di ripristino dei locali. Fallita la conciliazione i comproprietari hanno avviato l'azione giudiziaria che ci occupa che il Pretore ha solo parzialmente accolto per quanto riguarda il rimborso delle spese di ripristino mentre ha respinto per ogni altra pretesa riferita alle conseguenze della disdetta per gravi motivi data

dalla conduttrice. Ha argomentato che la disdetta del 16 luglio 1993 non era stata contestata dai comproprietari, entro il termine di trenta giorni, avanti all'Ufficio di conciliazione e di conseguenza la stessa doveva ritenersi accettata e definitiva anche per quanto riguardava la data di fine della locazione indicata. Non vi era così spazio per richieste di pagamento di pigione per il periodo dopo la fine di luglio 1993. 3. Con l'appello gli istanti osservano che la mancata contestazione della disdetta nel termine di trenta giorni all'Ufficio di conciliazione non può comportarne efficacia e che, in ogni caso, la mancanza degli invocati gravi motivi, determina la nullità della disdetta la quale non produce effetti indipendentemente dall'avvio della procedura prevista dall'art. 273 CO. Aggiunge che, se anche fossero stati dimostrati motivi gravi, lo scioglimento del contratto avrebbe potuto concretizzarsi unicamente per la scadenza del termine legale di disdetta come imposto dall'art. 266g CO, ossia per locali commerciali dopo sei mesi con la conseguenza del riconoscimento della pigione per quel periodo e degli altri inconvenienti patrimoniali secondo l'apprezzamento del giudice. Concludono quindi per la riforma del primo giudizio nel senso di condannare la convenuta, in via principale a dipendenza dell'inefficacia assoluta della disdetta, al pagamento delle pigioni sino al settembre 1994 (i locali essendo stati rilocati dall'ottobre 1994) pari a Fr. 62'160.- oltre a Fr. 1'769.- spesi per la ricerca di un nuovo inquilino o, in via subordinata per le conseguenze di una disdetta per motivi gravi, al pagamento delle pigioni per sei mesi (Fr. 26'640.-) oltre che del pregiudizio patrimoniale valutato in un importo uguale ad altri sei mesi di locazione. Inoltre chiedono che l'indennità per le spese di ripristino siano riconosciute per intero (Fr. 7'987.-) come agli interventi documentati agli atti di causa. Con le osservazioni all'appello la controparte insiste sulla necessità di contestare nei termini e nelle forme di legge la disdetta, anche quella straordinaria, pena la perenzione degli eventuali diritti così come giudicato dal Pretore. 4. Il Tribunale federale ha già avuto modo di affermare che le disposizioni relative alla contestazione di una disdetta (art. 271 e seg. CO) si applicano anche nel caso di disdetta straordinaria dell'art. 257d cpv. 2 CO per mora del conduttore (Rep. 1993, 137) con la conseguenza che una tale disdetta non contestata avanti all'Ufficio di conciliazione nel termine di trenta giorni dell'art. 273 cpv. 1 CO passa in giudicato (DTF 119 II 147 consid. 4c). Quanto affermato per la disdetta per mora del conduttore deve necessariamente valere anche per gli altri tipi di disdetta straordinaria, quale quella per gravi motivi dell'art. 266g CO, dal momento che le argomentazioni del Tribunale federale di cui alla sentenza citata dal Rep. valgono per tutte quelle disdette straordinarie per le quali la necessità della contestazione non è esclusa dal cpv. 3 dell'art. 271 CO: tra queste alla litt. e) la disdetta per motivi gravi (art. 266g CO). Non è possibile ritenere invece che una disdetta straordinaria alla quale facciano difetto i presupposti per poter essere ritenuta tale debba considerarsi nulla e di null'effetto piuttosto che annullabile e quindi inefficace anche senza la contestazione nei modi e nelle forme dell'art. 273 CO. Infatti i motivi di nullità sono esattamente circoscritti agli art. 266l, 266m e 266n CO che riguardano forma, contenuto e notifica della disdetta per cui la sistematica della legge indica che ogni altro motivo di opposizione rende la disdetta annullabile solo attraverso una tempestiva contestazione avanti all'Ufficio di conciliazione (DTF 119 II 147 consid. 4a). Allo stesso risultato della disdetta straordinaria solo annullabile quando non ne sono date le condizioni giunge, dopo esame della indecisa dottrina e dell'iniziale poca giurisprudenza al proposito, B. Corboz, La nullité du congé dans le nouveau droit du bail in CdB 1994 pag. 33 in particolare pag. 57/58. La disdetta straordinaria della _____ non essendo stata contestata come vuole l'art. 273 CO, è quindi definitivamente valida. 5. Diversa invece la soluzione per quanto

riguarda il momento della rescissione del contratto a dipendenza della disdetta straordinaria per gravi motivi che l'art. 266g CO indica per una scadenza qualsiasi osservando il termine legale di preavviso che, per i locali commerciali, è di 6 mesi (art. 266d CO). La rescissione contrattuale non può infatti avvenire in qualsiasi momento (Lachat/Micheli, *Le nouveau droit du bail*, pag. 307 n. 5.3). Quindi nel nostro caso per il 19 gennaio 1994, la lettera di disdetta del 16 luglio 1993 essendo stata ricevuta il 19 luglio come appare dal timbro sul doc. C. Già il fatto che con la disdetta si invocano i motivi gravi e si annuncia di lasciare liberi i locali al 31 luglio 1993 non dimostra che l'inquilino abbia voluto individuare in quel momento la rescissione contrattuale quanto piuttosto il suo disinteresse di fatto per l'occupazione ulteriore dei locali. Ma anche se così non fosse vi è un errore nell'applicazione delle regole legali sui termini della disdetta che va rettificato. Non si impone quindi una contestazione come all'art. 273 CO poiché la disdetta è in sé valida e solo i suoi effetti sono in discussione. Se il destinatario della disdetta rileva questo fatto e segnala l'errore alla controparte le conseguenze della disdetta non si producono, ex lege, che al prossimo termine utile (Corboz, op. cit., pag. 55/56) così come, per regola generale, dispone l'art. 226a CO. È quanto hanno fatto gli istanti con la lettera raccomandata 6 agosto 1993 (doc. E) a dimostrazione che non hanno accettato la data indicata dall'inquilina. Ne discende che, il vincolo contrattuale essendo venuto a cessare con il 19 gennaio 1994, la pigione dovuta dalla convenuta, dall'agosto 1993 a questa scadenza, è di complessivi Fr. 24'785.40.-. 6. Nel caso di disdetta anticipata per motivi gravi il giudice ne determina le conseguenze patrimoniali apprezzando tutte le circostanze (art. 266g cpv. 2 CO). È quello che avrebbe dovuto fare il primo giudice, dopo aver accertata la validità della disdetta ed indipendentemente dalla questione della sua scadenza, anche perché gli istanti vi avevano fatto circostanziato riferimento chiedendo al proposito un importo corrispondente a sei mesi di locazione (cfr. istanza punto 7b). Vi provvede questa Camera in virtù dell'effetto devolutivo dell'appello. La norma dell'art. 266g cpv. 2 CO corrisponde in definitiva a quella prevista dall'art. 269 vCO fatto salvo il risarcimento forfetario minimo di un semestre qualora la locazione sia destinata a durare ancora per un anno almeno che è stato, con la nuova normativa, soppresso. La giurisprudenza ha precisato che le conseguenze patrimoniali a seguito di rescissione del contratto di locazione per gravi motivi sono rappresentate dall'interesse positivo all'esecuzione dell'art. 97 CO (*damnum emergens* e *lucrum cessans*) ed il loro calcolo va eseguito conformemente alla disposizione dell'art. 99 CO, quindi degli art. 43 e 44 CO ai quali rinvia, con il risultato che l'importo dovuto da colui che scioglie il contratto per gravi motivi può risultare, a seconda delle circostanze, ben inferiore al danno subito dall'altra parte anche perché non potrà mai essere uguale all'importo totale delle pigioni per tutto il periodo contrattuale (DTF 61 II 259; *Zürcher Kommentar*, ad art. 269 vCO, n. 24). Se il beneficio della resiliazione per gravi motivi deve avere significato e valore per l'inquilino che si trova confrontato con una situazione di disagio economico la riduzione del risarcimento dev'essere incisiva (DTF cit.). L'importo totale delle pigioni che i comproprietari non ricevono (per intero da febbraio a settembre 1994 e differenza in meno per il periodo successivo) si aggira attorno ai 60'000.- franchi ma gli stessi istanti limitano la loro pretesa al corrispettivo di sei mesi di locazione, meno della loro perdita per i mesi durante i quali i locali sono rimasti sfitti senza che di ciò, stante la situazione economica, si possa far loro rimprovero. L'inquilino ha sicuramente trovato vantaggi locando un altro negozio con ubicazione commercialmente migliore e con un canone di locazione inferiore a quello precedente: la differenza in meno che versa al nuovo locatore rispetto alla pigione precedente è di ca Fr. 22'000.- (Fr. 650.- mensili in meno per il

periodo febbraio 1994 - dicembre 1996). Valutando così tutte le circostanze appare equo assegnare un risarcimento di Fr. 20'000.- comprensivo anche delle spese sopportate per la ricerca di un nuovo locatario. 7. Le spese per il ripristino dei locali non sono più in discussione nel loro principio ma solo nella loro entità che il Pretore ha determinato in Fr. 6'000.- contro i Fr. 7'987.- chiesti. La documentazione agli atti, composta da preventivi e contrariamente dall'assunto del Pretore non concernente interventi doppi poichè il solo secondo preventivo dell'artigiano _____ (doc. W) è preso in considerazione e non quello per opere maggiori precedente (doc. Z), permette di riformare anche su questo punto la sentenza pretorile e riconoscere l'indennità così come chiesta. 8. Gli interessi di mora decorrono - per la pigione dovuta sino al momento della cessazione degli effetti del contratto da una data media, stante l'esigibilità mensile delle pigioni, tra settembre 1993 e gennaio 1994 ossia dal 1 novembre 1993; - per l'indennità di Fr. 20'000.- dalla pronuncia della sentenza del Pretore senza necessità di particolare indicazione; - per il risarcimento delle spese di ripristino dalla fine della locazione: 19 gennaio 1994. Le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza reciproca delle parti (2/7 a carico degli istanti e 5/7 a carico della convenuta). Per i quali motivi richiamato l'art. 266g CO e, per le spese, l'art. 148 CPC e la vigente TG dichiara e pronuncia I. L'appello 15 dicembre 1994 di _____ e _____ è parzialmente accolto e di conseguenza la sentenza 30 novembre 1994 del Pretore di Lugano, sez. 4 viene così riformata: 1. L'istanza è parzialmente accolta e la convenuta è condannata a pagare agli istanti l'importo di Fr. 52'772.40 oltre interessi al 5% dal 1 novembre 1993 su Fr. 24'785.40 e dal 19 gennaio 1994 su Fr. 7'987.- . 2. La tassa di giustizia e le spese di complessivi Fr. 1'200.-, da anticipare dagli istanti, sono a loro carico per 2/7 e per 5/7 della controparte che verserà loro Fr. 1'000.- per parte di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia Fr. 1'550.- b)spese di cancelleria Fr. 50.- totale Fr. 1'600.- anticipate dagli appellanti rimangono a loro carico per 2/7 mentre per 5/7 sono a carico della parte appellata che verserà loro Fr. 1'000.- per ripetibili d'appello. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura di Lugano, sez. 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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