

TI_GERICHTE 12.1995.151 vom 9. Juni 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-06-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.151

FR: TI_GERICHTE 12.1995.151 du 9 juin 1995

IT: TI_GERICHTE 12.1995.151 del 9 giugno 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Con contratto 1 ottobre 1989 _____ ha concesso in locazione alla società convenuta fino al 31 dicembre 1999 un locale ristorante con terrazzo e locali di servizio. In data 6 settembre 1994 il locatore ha disdetto il contratto con effetto a decorrere dal 15 dicembre 1994, motivando tale sua volontà con un complesso di rimproveri mossi alla conduttrice, ossia: continui ritardi nel pagamento della pigione mensile, cattiva manutenzione dei locali, delle attrezzature e del mobilio e mancato rispetto dell'impegno di ritirare tutto l'inventario dell'esercizio pubblico contro effettuazione di pagamenti rateali (doc. C e D). La disdetta, comunicata su formulario ufficiale, è rimasta incontestata davanti all'Ufficio di conciliazione. Pertanto, trascorso il termine previsto per la cessazione della locazione, il locatore ha chiesto e ottenuto lo sgombero dei locali.

E. 2

La sentenza impugnata si è espressa anche sulla validità della disdetta a dipendenza di analogo istanza all'Ufficio di conciliazione di data 12 dicembre 1994 e in virtù dell'art. 274g cpv. 1 CO. Per lo stesso motivo, essa si è pure espressa su un'istanza di protrazione della locazione, formulata dalla convenuta in sede di discussione. Entrambe le domande sono state ritenute tardive in virtù della perenzione prevista dall'art. 273 CO. Per quanto riguarda il termine di disdetta, il pretore osserva che - anche volendo considerare il preavviso eccessivamente breve e quindi applicando il termine semestrale - lo stesso è scaduto nel frattempo, ossia al 31 marzo 1995.

E. 3

Con l'appello la convenuta sostiene che, per atti concludenti, il locatore ha ritirato la disdetta: infatti, egli ha avviato con lei trattative in vista della cessione dell'inventario, negozio la cui premessa è evidentemente la continuazione della locazione. Sostiene inoltre che la disdetta sarebbe stata data anche per la mora nel pagamento del canone di luglio 1994, mentre nel termine di 30 giorni assegnatole il relativo importo era stato pagato. A dipendenza di questo atteggiamento della controparte spiega la sua esitazione nell'interpellare l'Ufficio di conciliazione. Rimprovera al locatore malafede per aver voluto indurla all'acquisto dell'inventario del ristorante sotto la minaccia della disdetta. A questo tentativo di modifica unilaterale del contratto di locazione (poiché la cessione dell'inventario non era affatto stata pattuita) essa ha reagito interpellando l'Ufficio di conciliazione: per questo motivo la sua istanza non ha voluto essere di contestazione della disdetta, bensì intesa a chiarire la complessa situazione venutasi a creare fra le parti.

Riguardo all'istanza di sfratto osserva che il pretore non ha avvertito che, al momento della sua introduzione, non era ancora decorso il termine di sei mesi previsto dai combinati art. 266g e 266d CO. Delle osservazioni all'appello si dirà, se necessario, nel seguito.

E. 4

Riguardo ai motivi della disdetta è appena il caso di far riferimento allo scritto esplicativo del locatore 9 settembre 1994 (doc. D) per chiarire come la stessa sia stata data per motivi gravi, ossia in virtù dell'art. 266g CO e non per la mora del conduttore nel pagamento del dovuto ai sensi dell'art. 257d CO, in particolare relativamente al canone del mese di luglio 1994. L'art. 266l CO impone che la disdetta per locali d'abitazione e commerciali venga data in forma scritta, per mezzo di un formulario approvato dal Cantone. La parte che intende contestarla deve presentare la richiesta all'autorità di conciliazione entro 30 giorni dalla sua notifica (art. 273 cpv. 1 CO). La mancata contestazione della disdetta comporta che essa sia passata in giudicato (I CCTF 21.8.1992 in re _____ c/ Danielli; II CCA 23.5.1995 in re M. SA c/ I. SA e DTF 119 II 147). Va ancora ricordato che, mentre il DAL prevedeva casi di nullità assoluta della disdetta che poteva essere rilevata in ogni tempo, il nuovo diritto della locazione ha precisato i casi di disdetta abusiva che possono dar luogo a contestazione, indicando che la relativa richiesta deve essere presentata - sotto pena di perenzione - all'autorità di conciliazione entro trenta giorni dal ricevimento della disdetta (art. 273 cpv. 1 CO). L'opinione contraria, espressa da determinati autori (cfr. in particolare Lachat/Micheli , *Le nouveau droit du bail*, ed. 2, p. 301 e - con conseguenze diverse - *Schweizerisches Mietrecht*, Comm. SVIT , art. 257f N. 53) può creare ulteriore insicurezza in un campo del diritto civile dove, malgrado il tempo trascorso dalla riforma legislativa, le questioni irrisolte non sono poche, a discapito - tutto sommato - proprio delle parti giustamente considerate più deboli dal legislatore. Non v'è dubbio che l'eventualità di poter discutere anche davanti al giudice dello sfratto la presenza dei presupposti sostanziali all'applicazione dell'art. 257f CO avrebbe come conseguenza di mettere in causa il carattere perentorio del termine di contestazione della disdetta. D'altra parte, come implicitamente sostengono altri autori (cfr. Zihlmann P ., *Das neue Mietrecht*, Zurigo 1990, p 112 segg.), tale possibilità è data esclusivamente laddove la legge stessa lo prevede, ossia nell'ambito dell'art. 274g CO, quando al giudice dello sfratto vengono attribuite competenze normalmente riservate agli uffici di conciliazione, rispettivamente ai giudici del merito, a motivo del fatto che davanti a lui sia già pendente - per altre circostanze - una procedura esecutiva di espulsione.

E. 5

In tal modo, nella presente fattispecie il pretore non è competente per verificare la contestazione della disdetta relativamente ai presupposti di diritto materiale sulla sua validità, poiché - come giudice dello sfratto - è stato semmai chiamato a giudicare, ancorché in virtù dell'art. 274g CO, unicamente sull'istanza all'autorità di conciliazione di data 12 dicembre 1994, per doverne accertare la palese tardività. Per contro, nel termine perentorio di trenta giorni, la disdetta 6 settembre 1994 è effettivamente rimasta incontestata: d'altra parte la convenuta non pretende il contrario. Che poi bastino atti concludenti per rendere inefficace una disdetta per la quale la legge impone requisiti formali precisi, può restare irrisolto. Infatti, gli scritti in atti della rappresentante legale del locatore non possono essere interpretati come l'espressione di voler rinunciare a quel diritto: sempre essa ha tenuto a precisare con evidenza la perdurante validità della disdetta, malgrado le trattative in corso sul tema dell'inventario (cfr. doc. 3 in fine; doc. 4 in fine; doc. 5 in fine; doc. 6, pure in

fine). D'altra parte - e a titolo abbondanziale - appare ben difficile giudicare dagli stessi documenti, quale delle parti abbia avviato tali trattative: se il locatore, in vista di un negozio di cessione apparentemente vantaggioso, oppure la conduttrice, rispettivamente il gerente del ristorante, al fine di procrastinare le conseguenze negative di un prospettato sgombero dei locali.

E. 6

Per quanto riguarda il momento della rescissione del contratto a dipendenza della disdetta straordinaria per gravi motivi, l'art. 266g CO indica che essa dev'essere data osservando il termine legale di preavviso: per i locali commerciale esso è di sei mesi (art. 266d CO), come per altro prevede il contratto in esame. Nel concreto, il termine del 15 dicembre 1994 per liberare i locali non rispetta il preavviso di legge poiché è stato assegnato il 6 settembre precedente; si spiega pertanto che lo stesso locatore abbia parzialmente corretto la sua espressione di volontà quando, in sede di contraddittorio, ha chiesto che lo sfratto venisse decretato - in subordine - per il 31 marzo 1995. Comunque, il mancato rispetto del termine di preavviso non rende inefficace la disdetta, ma semmai ne fa intervenire gli effetti per il successivo termine utile (Corboz B ., La nullité du congé dans le nouveau droit du bail, in CdB 1994, p. 55-56).

E. 7

A dipendenza di questo fatto, correttamente rilevato dall'appellante, si pone il problema della ricevibilità dell'istanza di sfratto, inoltrata ben prima del 7 marzo 1995 (fine del sesto mese dalla disdetta), rispettivamente del 31 marzo. L'art. 506 CPC offre al locatore la possibilità di domandare al pretore lo sfratto di locali concessi in comodato, in locazione o in affitto allorquando tale rapporto sia cessato. L'accoglimento dell'istanza dipende dalla verifica di tale presupposto sostanziale: per quanto riguarda la locazione, il giudice è investito del compito di verificare se la stessa ha effettivamente preso termine, ritenuto che il conduttore non abbia tempestivamente contestato la disdetta davanti all'Ufficio di conciliazione (I CCTF 21.8.1992 in re _____ c/ Danielli). L'istanza dev'essere considerata prematura se la locazione non ha ancora preso termine (II CCA 9.3.1994 in re S. c/ Ch.) e dev'essere respinta. La mancanza del presupposto in questione non può nemmeno essere sanata con l'intervenuta fine del rapporto di locazione durante la procedura di sfratto, dal momento che la bontà della domanda dev'essere giudicata al momento della sua introduzione e non può dipendere dalla durata del processo, durata che comunque il codice di rito civile ha improntato alla semplicità e alla rapidità (Cocchi / Trezzini , CPC annotato, art. 707 N. 1). Per tutti questi motivi, Richiamati per le spese gli art. 147 segg. CPC, la LTG e la TOA dichiara e pronuncia: I. L'appello di _____ è accolto. Di conseguenza la sentenza 13 aprile 1995 del Pretore di _____ Locarno-Città, immutato il dispositivo no. 2, è così riformata: " 1. E' accertata la validità della disdetta 6 settembre 1994 per il termine di cui ai considerandi. 2. - omissis - 3. L'istanza di sfratto è respinta. 4. Le spese, con una tassa di giustizia di fr. 300.-, da anticipare dall'istante, restano a suo carico. Egli rifonderà inoltre a controparte l'importo di fr. 600.- a titolo di ripetibili." II. Le spese e la tassa di giustizia di questa sede, per complessivi fr. 400.-, anticipati dall'appellante, sono posti a carico di _____. Egli verserà a _____ la somma di fr. 400.- a titolo di indennità ripetibili. III. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura di Locarno-Città 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.