

## **TI\_GERICHTE 12.1999.72 vom 10. Mai 1999**

TI Tribunale d'appello, 1999-05-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1999.72](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1999.72)

FR: TI\_GERICHTE 12.1999.72 du 10 mai 1999

IT: TI\_GERICHTE 12.1999.72 del 10 maggio 1999

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 10.05.1999 12.1999.72

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.99.00072 Lugano 10 maggio 1999 /fb 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 statuire nella causa - inc. no. SF.99.00032 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4- promossa con istanza 11 febbraio 1999 da Massa fallimentare \_\_\_\_\_ rappr. dal \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ entrambi rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ con cui l'istante ha chiesto lo sfratto dei convenuti dall'appartamento di 3 locali nello stabile in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_; domanda avversata dai convenuti, che si sono opposti all'istanza, e che il Pretore con decreto 29 marzo 1999 ha accolto; appellanti i convenuti, che con atto di appello con domanda di effetto sospensivo del 1° aprile 1999, chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza di sfratto, protestando spese e ripetibili; richiamato il decreto 7 aprile 1999 con cui il vicepresidente di questa Camera ha conferito al gravame l'effetto sospensivo; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti, Considerato in fatto e in diritto che con contratto 28 settembre 1997 (doc. A) \_\_\_\_\_ ha locato alla moglie \_\_\_\_\_ l'appartamento di 3 locali nello stabile in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, di sua proprietà; che il contratto, di durata decennale, prevedeva tra l'altro che la pigione annuale di fr. 10'800.-, pagabile in due rate semestrali anticipate di fr. 5'400.- cadauna, poteva essere compensata con un credito di ca. fr. 550'000.- che la moglie vantava nei confronti del marito; che in data 11 febbraio 1998 è stato decretato il fallimento di \_\_\_\_\_ che con lettera 6 agosto 1998 (doc. B) gli amministratori dello stabile hanno chiesto alla conduttrice il pagamento dei canoni di locazione relativi al periodo giugno-dicembre 1998, evidenziando di non poter accettare la compensazione prevista dal contratto; che la conduttrice, dopo essersi opposta a tale richiesta, il 1° settembre 1998 ha adito l'Ufficio di conciliazione al fine di far appurare che i canoni in questione non erano dovuti, siccome compensati (doc. 1; cfr. pure risposta, ad 3); che in data 5 novembre 1998 l'Ufficio di conciliazione ha comunicato alle parti che la vertenza non era conciliata; che con scritto 9 novembre 1998 (doc. F) l'amministrazione dello stabile ha assegnato alla conduttrice un termine di 30 giorni per provvedere al pagamento delle pigioni insolute, in difetto di che il contratto sarebbe stato rescisso in applicazione dell'art. 257d CO; che il 16 dicembre 1998, non essendo intervenuto alcun versamento nel termine, il contratto è stato disdetto per il 31 gennaio 1999 (doc. G, H); che l'11 gennaio 1999 (doc. I) la conduttrice ha contestato la validità della disdetta davanti

all'Ufficio di conciliazione; che in occasione dell'udienza del 10 febbraio 1999, preso atto che l'inoltro dell'istanza di sfratto era prossimo, l'Ufficio ha deciso la sospensione della procedura di conciliazione (doc. L); che con istanza 11 febbraio 1999 la massa fallimentare ha chiesto lo sfratto della conduttrice e del marito dall'ente locato; che all'udienza di discussione i convenuti si sono opposti all'istanza, rilevando in sostanza come non vi fosse mora della conduttrice, la pigione essendo stata compensata; essi hanno inoltre contestato il fatto che l'Ufficio di conciliazione avesse sospeso l'esame della validità della disdetta, esame che gli competeva per legge prima che della questione potesse occuparsi il Pretore, osservando in ogni caso che la stessa sarebbe da annullare siccome inoltrata entro 3 anni dacché la controparte, che non aveva impugnato davanti al Pretore la decisione 5 novembre 1998 dell'Ufficio di conciliazione, aveva rinunciato ad adire il giudice (art. 271a cpv. 1 lett. e cifra 3 CO); che con il giudizio qui impugnato il Pretore, dichiaratosi competente a statuire sulla vertenza in base all'art. 274g CO, preso atto da una parte che la giurisprudenza relativa all'art. 213 cpv. 2 LEF aveva sancito il principio della non-compensabilità da parte del conduttore dei canoni di locazione scaduti dopo la dichiarazione di fallimento del locatore, per cui nella fattispecie la conduttrice era effettivamente in mora, e appurato dall'altra che la disdetta non era annullabile in virtù dell'art. 271a cpv. 1 lett. e cifra 3 CO, non essendovi in casu alcuna soccombenza da parte del locatore ed ostandovi comunque il disposto di cui al cpv. 3 lett. b della medesima norma, ha decretato lo sfratto dei convenuti dai locali occupati; che con l'appello, cui è stato concesso l'effetto sospensivo, i convenuti chiedono la riforma del primo giudizio nel senso di respingere l'istanza di sfratto; che gli appellanti ribadiscono che la controparte, avendo rinunciato ad adire il Pretore dopo la decisione 5 novembre 1998 dell'Ufficio di conciliazione, non poteva disdire il contratto nei tre anni successivi (art. 271a cpv. 1 lett. e n. 3 CO); sostengono inoltre che sarebbe iniquo ammettere uno sfratto quando non era stato giudizialmente accertato, oltretutto per colpa del locatore, se egli fosse veramente creditore dei canoni contestati e se la conduttrice fosse perciò in mora; il primo giudice avrebbe pure omesso di pronunciarsi sull'eventuale protrazione del contratto, arrogandosi a torto il diritto di statuire sulla questione della compensazione, questione il cui giudizio doveva avvenire in separata sede solo su formale istanza della massa fallimentare; essi contestano infine il fatto che in violazione dell'art. 508 cpv. 1 CPC il decreto di sfratto non sia stato emanato entro i 3 giorni dall'udienza di discussione; che giusta l'art. 274g cpv. 3 CO se il conduttore si rivolge all'autorità di conciliazione per contestare la validità della disdetta, questa, essendo pendente un procedimento di sfratto, trasmette la richiesta all'autorità competente per quest'ultima materia; che la giurisprudenza federale ha già avuto modo di precisare che per l'applicazione della norma è irrilevante sapere se la contestazione della disdetta sia precedente o successiva alla domanda di sfratto ( SVIT , Schweizerisches Mietrecht, 2. ed., Zurigo 1998, N. 16 ad art. 274g CO); che -contrariamente a quanto ritenuto dagli appellanti- il Pretore, in quanto giudice dello sfratto (art. 506 CPC), è pertanto competente nell'ambito di quella procedura a statuire anche sulla contestazione inerente la validità della disdetta, ritenuto che il fatto che quest'ultimo procedimento sia stato sospeso davanti all'Ufficio di conciliazione è ampiamente irrilevante; che nemmeno si ravvisa una violazione da parte dell'Ufficio di conciliazione dell'art. 6 lett. e della legge cantonale di applicazione delle norme federali statuenti in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (art. 253 e segg. CO) e relativa pure alla modifica degli art. 404 e segg. del Codice di procedura civile, esso avendo in effetti regolarmente provveduto a trasmettere alla Pretura le richieste della conduttrice allorché gli era stato comunicato che era pendente il

procedimento di sfratto; che l'esistenza della mora a carico della conduttrice, ovvero la questione a sapere se la compensazione sia in concreto possibile, attiene all'applicazione dell'art. 257d CO e può essere eccepita dalla conduttrice -come del resto lo è stato- nell'ambito della contestazione della disdetta, senza che sia necessario che le parti promuovano preliminarmente un'azione di accertamento in tal senso; che a questo proposito gli appellanti non contestano l'assunto pretorile secondo cui la giurisprudenza relativa all'art. 213 cpv. 2 LEF avrebbe sancito il principio della non-compensabilità da parte del conduttore dei canoni di locazione scaduti dopo la dichiarazione di fallimento del locatore, limitandosi per contro a ribadire, facendo riferimento alle argomentazioni esposte in duplice, che nella fattispecie la compensazione sarebbe stata tuttavia possibile; che a prescindere dalla chiara infondatezza della censura -il giudizio pretorile appare in effetti conforme alla prassi federale ( DTF 115 III 65) e cantonale ( IICCA 4 settembre 1998 in re N./M. SA)- va osservato che il richiamo alle motivazioni espresse in altri allegati o in altra sede non vale a supplire la motivazione totalmente mancante dell'appello ed è proceduralmente inammissibile ( Cocchi/Trezzini , CPC, N. 7 ad art. 309; Rep . 1982 p. 40; DTF 110 II 74 cons. I 1; IICCTF 10 febbraio 1997 in re B./C.; IICCA 22 luglio 1997 in re M./F.); che dovendosi pertanto ammettere l'impossibilità della compensazione e con ciò l'esistenza della mora della conduttrice, la disdetta significata in forza dell'art. 257d CO appare più che legittima; che giustamente, stante la mora della conduttrice, il primo giudice ha concluso che per legge (art. 271a cpv. 3 lett. b CO) essa non potesse prevalersi del fatto che la controparte aveva rinunciato ad adire il giudice con riferimento alla decisione 5 novembre 1998, fattispecie che a giudizio degli appellanti rientrerebbe nel campo di applicazione dell'art. 271a cpv. 1 lett. e cifra 3 CO; che, altrettanto a ragione, il Pretore osserva che in ogni caso quest'ultima norma non era applicabile, nell'occasione non essendo i locatori bensì la conduttrice ad aver rinunciato ad adire il giudice per far accertare l'inesigibilità della pretesa di controparte a seguito della presunta compensazione; che l'esistenza di una disdetta per mora esclude pure che alla conduttrice possa essere concessa una prorogazione del contratto (art. 272a cpv. 1 lett. a CO); che infine gli appellanti appaiono malvenuti a contestare in questa sede il fatto che il decreto di sfratto non sia stato emanato entro i tre giorni dall'udienza, come previsto dall'art. 508 cpv. 1 CPC, essi essendo semmai stati avvantaggiati e non danneggiati da quella presunta irregolarità; che ad ogni modo la violazione dell'art. 508 cpv. 1 CPC -o dell'art. 410 cpv. 2 CPC (che a sua volta prevede l'emanazione della sentenza entro dieci giorni dal dibattimento), cui l'art. 507 cpv. 4 CPC rimanda nel caso, che qui ci occupa, di applicazione dell'art. 274g CO- è in realtà priva di conseguenze, i termini per l'emanazione delle sentenze in ambito civile non avendo notoriamente carattere perentorio, ma semplicemente d'ordine (cfr. IICCA 29 aprile 1998 in re M./B. e G., con esplicito riferimento alla norma di cui all'art. 410 cpv. 2 CPC); che di conseguenza il Pretore ha giustamente concluso per la legittimità dell'istanza di sfratto, per cui l'appello, del tutto infondato, deve essere respinto; che la tassa di giustizia e le spese seguono la soccombenza (art. 148 CPC), mentre non si assegnano ripetibili alla controparte, che non ha presentato osservazioni al gravame; Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 1° aprile 1999 \_\_\_\_\_ i è respinto. II. Gli oneri processuali di complessivi fr. 500.- (con una tassa di giustizia di fr. 450.- e spese di fr. 50.-), già anticipati dagli appellanti, restano a loro carico. III.

Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano,  
Sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II  
presidente Il segretario

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