

TI_GERICHTE 12.2000.187 vom 21. Februar 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-02-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.187

FR: TI_GERICHTE 12.2000.187 du 21 février 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2000.187 del 21 febbraio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 21.02.2001 12.2000.187

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2000.00187 Lugano 21 febbraio 2001 /rgc In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Rusca segretario: Petrini sedente per statuire nella causa inc. no. SF.2000.00140 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza 10 maggio 2000 da _____ e _____ entrambe rappr. dall' avv. _____ Contro _____ e _____ entrambi rappr. dall' _____ con la quale le istanti hanno chiesto lo sfratto dei convenuti dalla _____ di _____ e che il Segretario-Assessore di Lugano, con sentenza 19 settembre 2000, ha respinto. Appellanti le istanti le quali, con atto di appello 2 ottobre 2000, chiedono la riforma del primo giudizio ed il conseguente accoglimento della loro domanda di sfratto mentre le controparti postulano la reiezione del gravame. Letti ed esaminati gli atti dell'incarto Considerato in fatto ed in diritto 1. _____ ed _____ conducono in locazione, dal giugno 1999, lo stabile _____ di _____ di proprietà della comunione ereditaria formata da _____ ed _____. Il canone mensile di locazione ammonta a Fr. 850.-. In occasione di un'udienza di discussione, svoltasi il 13 dicembre 1999 presso l'Ufficio di conciliazione di Mendrisio, riguardante una contestata disdetta ordinaria per il 31 maggio 2000, le locatrici hanno messo in mora i conduttori per il pagamento di pigioni arretrate nei seguenti termini: "Si rileva inoltre che....i conduttori sono in mora con il pagamento delle pigioni di settembre Fr. 467.- e ottobre, Fr. 850.-, di modo che si coglie ora l'occasione di diffidarli al pagamento entro 30 giorni da oggi, pena la disdetta ex art. 257d CO." (doc. E). I conduttori eccepivano che le pigioni pretese impagate erano state compensate e che, per ottobre, mancava una differenza a saldo di Fr. 382,55. 2. Il 28 marzo 2000, il rappresentante delle locatrici inviava ai conduttori una lettera-raccomandata del seguente tenore: "Da un controllo della contabilità dell'ente locato in oggetto è emerso che non avete provveduto al pagamento dei canoni dei mesi da dicembre 1999 a marzo 2000 compresi. Ciò oltre agli arretrati di settembre ed ottobre 1999 di cui già siete stati diffidati. Per questo motivo mi vedo costretto ad invitarvi al versamento delle menzionate pendenze, per un importo di Fr. 3'400.- complessivi, entro 30 giorni da oggi, con la diffida della disdetta ai sensi dell'art. 257d CO...". (doc. F). Lo stesso giorno, tramite modulo ufficiale, il rappresentante delle locatrici intimava ad entrambi i conduttori la disdetta della locazione, con effetto a decorrere dal 30 aprile 2000 (doc. H). 3. Con l'istanza di sfratto che ci occupa le locatrici argomentano che anche di fronte all'ultima diffida del 13 dicembre 1999 presso l'Ufficio di

conciliazione gli inquilini non hanno dato seguito al pagamento e che quindi sono state costrette a sciogliere il rapporto di locazione con disdetta del 28 marzo 2000 per il 30 aprile 2000, senza che l'ente locato sia stato loro riconsegnato nei termini. Le controparti vi si oppongono contestando che al momento della messa in mora vi fossero pigioni in sofferenza e sostenendo che la messa in mora di fine marzo 2000 era un rinnovo di quella di dicembre 1999 con il che la disdetta, pronunciata quello stesso giorno, sarebbe intempestiva. Il primo giudice ha ritenuto che i conduttori potevano intendere, in buona fede, dal contenuto della seconda messa in mora che la stessa riguardasse anche ed ancora le pigioni richiamate in occasione della discussione avanti l'Ufficio di conciliazione e di conseguenza ha deciso che la disdetta, pronunciata contemporaneamente al qualificato sollecito di pagamento, era prematura ed inefficace. 4. Le locatrici insorgono in appello contro la sentenza di prima istanza e chiedono la pronuncia dello sfratto mentre le controparti vi si oppongono. Dei motivi si dirà, per quanto necessario, nei considerandi che seguono. 5. La chiarezza nei rapporti tra le parti (le istanti hanno perfino contestato che un contratto di locazione si fosse instaurato come appare dalla lettera 28 ottobre 1999, doc. C) e la comprensibilità delle pigioni dovute o non dovute a seguito di pagamenti o di compensazioni effettuate (le istanti hanno redatto a mano uno scritto 14.8.1999 dal quale appare che la pigione era pagata sino a tutto ottobre, doc. 1) non sono di certo di casa nella vicenda che ci occupa. Già la sola presenza del doc. 1, che non è contestato provenire dalle istanti e che è messo in discussione solo perché le posizioni di dare ed avere tra le parti non sarebbero ancora oggi regolate, permette di respingere l'istanza di sfratto. La stessa si basa, infatti, su di una disdetta che dipende dal mancato pagamento, nei termini di messa in mora, delle pigioni di settembre ed ottobre 1999 quando, per quel documento, queste pigioni erano state dichiarate compensate. Facendo difetto una situazione di mora viene a mancare ogni presupposto per una valida disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257d CO. L'ammissione dei convenuti, di cui all'udienza avanti all'ufficio di conciliazione del 13 dicembre 1999, nel senso di dovere a saldo per il mese di ottobre l'importo di Fr. 332.55 non è determinante poiché appare essere il frutto di un errore, sia nell'importo sia nella scadenza, se confrontato con le rilevanzze di cui alla dichiarazione doc. 1. La qualcosa, nel marasma dei rapporti tra le parti, è sicuramente comprensibile. Proprio per questa situazione di incertezza e confusione, anche se si dovesse ritenere che gli inquilini erano in mora per quell'importo, la disdetta del 28 marzo 2000 sarebbe contraria alla buona fede e di conseguenza da annullare poiché le locatrici non erano per niente certe che l'importo richiesto fosse effettivamente dovuto (DTF 120 II 31). 6. Dovendosi respingere l'istanza di sfratto per i motivi che precedono torna inutile addentrarsi nelle altre questioni sollevate dalle parti, in particolare decidere sulla validità di una messa in mora nei confronti di due coinquilini consegnata in un verbale di discussione avanti all'ufficio di conciliazione o della disdetta susseguente quando, contemporaneamente, si sollecitano altre pigioni e si richiama espressamente la precedente messa in mora così da poter far ritenere che la stessa fosse superata o ancora della diffida inviata congiuntamente ai coinquilini. Per i quali motivi visti per le spese l'art. 148 CPC e la vigente TG dichiara e pronuncia 1. L'appello 2 ottobre 2000 di _____ e _____ è respinto. 2. La tassa di giustizia di Fr. 450.- e le spese di Fr. 50.- (totale Fr. 500.-) già anticipate dalle appellanti rimangono a loro carico con l'obbligo di rifondere alle controparti, in solido, l'importo di Fr. 100.- per ripetibili. 3. 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.