

TI_GERICHTE 12.2000.206 vom 4. Mai 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-05-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.206

FR: TI_GERICHTE 12.2000.206 du 4 mai 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2000.206 del 4 maggio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Giusta l'art. 271a cpv. 1 CO la disdetta può in particolare essere contestata se data dal locatore durante un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione, sempreché il conduttore non l'abbia intrapreso in maniera abusiva (lett. d), oppure ancora se significata nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione e nel corso del quale il locatore, tra l'altro, ha concluso una transazione con il conduttore o si è comunque accordato con lui (lett. e cifra 4). Il cpv. 3 della stessa norma prevede tuttavia che le lett. d ed e del capoverso 1 non sono applicabili se la disdetta è stata data perché la cosa locata occorreva al fabbisogno personale urgente del locatore, dei suoi stretti parenti o affini (lett. a) o per gravi motivi di cui all'art. 266g CO (lett. e). Nel caso di specie non è contestato che, al momento dell'inoltro della disdetta, tra le parti fosse pendente in Pretura l'istanza 15 gennaio 1999 e che la stessa non sia stata avviata in maniera abusiva dal qui convenuto, tanto è vero che si è poi conclusa con una transazione; nemmeno è contestato che la disdetta sia stata pronunciata entro i tre anni dacché le parti avevano concluso un accordo avanti all'Ufficio di conciliazione con riferimento all'istanza 24 settembre 1998. Appurato con ciò che la stessa è stata significata nel termine di protezione di cui all'art. 271a cpv. 1 lett. d ed e CO, si tratta in definitiva di stabilire se l'istante possa contrapporre un fabbisogno urgente personale o dei motivi gravi ai sensi dell'art. 271a cpv. 3 CO.

E. 2

Per l'art. 266g cpv. 1 CO, ciascuna delle parti può, per motivi gravi che le rendano incomportabile l'adempimento del contratto di locazione, dare la disdetta osservando il termine legale di preavviso per una scadenza qualsiasi. La norma concretizza il principio della clausula rebus sic stantibus ; in altri termini la legge concede ad entrambi i partner contrattuali la possibilità (eccezionale) di disdire anzitempo la locazione, qualora intervenga un considerevole mutamento delle circostanze non prevedibile al momento della conclusione del contratto (Higi , Zürcher Kommentar, N. 6 e 31 ad art. 266g CO; Wessner , La résiliation du bail à loyer pour justes motifs, in: 10. Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 15 e segg.; Zihlmann , Das Mietrecht, Zurigo 1995, p. 108; ICCA 10 giugno 1997 in re R./G., 25 luglio 2000 in re B./K., 10 agosto 2000 in re M./M.). Per "motivi gravi" la legge intende delle circostanze eccezionali, sconosciute e imprevedibili al momento della conclusione del contratto (o di un suo rinnovo), laddove può trattarsi sia di circostanze oggettive di carattere generale, ma anche di motivi soggettivi, riguardanti sia la persona che disdice il contratto che la controparte, ma deve in ogni caso trattarsi di motivi

non ascrivibili a chi pronuncia la disdetta (Higi , op. cit., N. 36 e segg. ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 17; IICCA 19 aprile 1994 in re C. SA/K.), che rendano la continuazione del contratto talmente insostenibile da non essere più giustificata pur considerando anche gli interessi della controparte (Higi , op. cit., N. 29 e segg. ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 17; DTF 122 III 262; ICCTF 24 ottobre 1994 in re K./C. SA, consid. 1a con rif.; IICCA 14 gennaio 1994 in re A./B. e lc., 10 giugno 1997 in re R./G., 25 luglio 2000 in re B./K., 10 agosto 2000 in re M./M.). Ovviamente, i motivi gravi fatti valere dalla parte disdicente devono già essere presenti al momento dell'inoltro della disdetta (Higi , op. cit., N. 40 ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 23; DB 1997 N. 6 n. 4). Essa deve infine essere significata immediatamente dopo l'avverarsi del motivo grave, ritenuto che un ritardo nella notifica permette di concludere che la continuazione della locazione non sia insostenibile (Higi , op. cit., N. 33 ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 23). L'autorità giudiziaria deve decidere tale questione tenendo conto di tutte le circostanze della fattispecie, così come prescritto dall'art. 4 CC (Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997 p. 442; SVIT , Schweizerisches Mietrecht, 2. ed., Zurigo 1998, N. 10 ad art. 266g CO; Higi , op. cit., N. 30 ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 15; ICCTF 23 novembre 1998 in re F./R.; Rep . 1998 p. 228).

E. 2.1

L'istante afferma in primo luogo di aver dovuto disdire il contratto di sublocazione per motivi gravi, e meglio per evitare che l'importatore avesse a mettere in atto la minaccia, ventilata nel doc. E e motivata con l'inadeguatezza del servizio dopo-vendita offerto ai suoi clienti, di rescindere il contratto di concessionario locale concluso con lui. Ma non è così. Innanzitutto si osserva che l'importatore, auspicando "la mise en place rapide d'un nouvel atelier" (doc. E) non ha assolutamente imposto all'istante di risolvere il contratto di sublocazione. Ciò è stato del resto ammesso dallo stesso istante sia avanti all'Ufficio di conciliazione, ove ha specificato che lo scopo della diffida era di consentirgli di trovare una diversa soluzione (verbale 4 ottobre 1999), sia avanti al Pretore (istanza p. 4). Quanto ai problemi nel servizio dopo-vendita, alla base di tale diffida, l'istruttoria ha permesso di accertare – a ben vedere, la circostanza, non essendo stata debitamente contestata in replica, era in ogni caso già da ritenersi assodata (Cocchi/ Trezzini , CPC-TI, Lugano 2000, m. 2 ad art. 175) – che gli stessi si limitavano di fatto ai servizi dei 1000 km che il convenuto aveva temporaneamente sospeso in quanto l'istante rifiutava di pagarglieli – gli altri servizi (cfr. doc. 7) e gli interventi in garanzia (cfr. doc. 10) non avevano per contro dato problemi particolari ed erano continuati – ciò che del resto è provato dal fatto che non appena la questione è stata risolta, con il riconoscimento a favore del convenuto di fr. 70.– per ogni servizio (cfr. doc. 6), la collaborazione tra le parti è ripresa. Ebbene, è certamente a torto che il primo giudice ha concluso che il convenuto non avesse diritto ad essere remunerato per tali prestazioni: è vero che l'art. 3.1 delle disposizioni e condizioni generali per il concessionario locale (doc. D), il cui senso è quello di porre a carico del concessionario locale che ha venduto una Hyundai il costo del servizio dei 1000 km in ragione di fr. 100.–, non è direttamente applicabile nei confronti del convenuto, che non è in effetti parte di quel contratto né è un concessionario Hyundai; è però altrettanto vero che l'istante, non effettuando il servizio dei 1000 km né facendolo svolgere da altri concessionari cui avrebbe dovuto bonificare fr. 100.– previsti dal contratto, di fatto ha conseguito un risparmio in tale misura; ritenuto che per il cliente tale servizio è gratuito e che lo stesso non è a carico dell'importatore, ma dunque dell'istante, concessionario locale, è proprio a quest'ultimo che vanno caricate le prestazioni svolte dal convenuto – cui per altro, d'accordo l'istante, i clienti

erano stati indirizzati – non essendo usuale nel settore che le stesse avvengano gratuitamente, tanto più che le parti sono professionisti. Appurato con ciò il diritto del convenuto ad essere pagato per tali prestazioni (il loro ammontare dipenderà dal contratto tra le parti o dalle tariffe di categoria) ed il mancato pagamento da parte dell'istante, è senz'altro a ragione che il convenuto in applicazione dell'art. 82 CO ha sospeso quei servizi fino al definitivo chiarimento della questione. Se ne deve pertanto concludere che la sospensione dei servizi e con ciò anche la diffida dell'importatore, che ne era seguita, non erano assolutamente ascrivibili al convenuto, bensì all'istante. A prescindere da quanto precede, va infine rilevato che la diffida è stata data anche per altri motivi, segnatamente per il fatto che l'istante non aveva raggiunto gli obiettivi di vendita prefissati rispettivamente aveva omesso di partecipare ai corsi di aggiornamento e di ritirare parte delle apparecchiature messe a disposizione dell'importatore (teste _____i). Trattandosi anche in questo caso di circostanze ascrivibili all'istante, a quest'ultimo è preclusa, in tali circostanze, la facoltà di far capo a una disdetta straordinaria (cfr. consid. 3).

E. 2.2

L'istante ritiene che in ogni caso la grave inimicizia tra le parti, comprovata dall'esistenza di tutta una serie di cause giudiziarie, dallo scambio di fatture "strane" e dal fatto che il convenuto avrebbe trattato male alcuni suoi clienti rispettivamente ostacolato alcune sue iniziative, sarebbe senz'altro tale da giustificare la disdetta per motivi gravi, tanto più che a diverse riprese la pigione sarebbe stata pagata in ritardo. A torto. L'istruttoria ha effettivamente permesso di stabilire che, oltre alle due procedure conciliative o giudiziarie di cui già si è detto, risoltesi entrambe con una transazione, tra le parti ve sono state altre due: la prima, concernente la nullità di una disdetta non significata su formulario ufficiale, è stata evasa nell'ottobre 1998 con la rinuncia del sublocatore alla stessa (cfr. doc. 3); della seconda, concernente il rimborso di un prestito concesso a suo tempo dal sublocatore, non è per contro noto l'esito. Ora, tutte queste vertenze – tranne l'ultima, di cui nemmeno è nota la data d'inizio – sono state avviate tra il giugno e l'ottobre 1998 (cfr. inc. richiamati). In base ai principi dottrinali evocati in precedenza, esse non possono pertanto giustificare una disdetta significata a oltre 8–12 mesi di distanza, nel giugno 1999. Pur potendosi ammettere che le stesse possano aver eventualmente pregiudicato o comunque deteriorato il rapporto tra le parti, nulla permette (ancora) di concludere che vi fosse oggettivamente una grave inimicizia e non piuttosto una – ancorché complessa – divergenza d'opinione (Higi , op. cit., N. 49 ad art. 266g CO; ICCA 10 agosto 2000 in re M./M.). Lo scambio di fatture "strane" – con il doc. 8 l'istante aveva chiesto al convenuto il pagamento di fr. 23'070.55 (per allestimento di fatture durante

E. 3

Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, nel caso di specie nemmeno è stato provato un fabbisogno urgente personale del sublocatore, dei suoi stretti parenti o affini giusta l'art. 271a cpv. 3 lett. a CO. Già si è detto in precedenza che la disdetta del contratto di sublocazione non era stata imposta dall'importatore: in tali circostanze è evidente che l'istante in buona fede non era confrontato con la necessità di disdire il contratto, per cui nemmeno è possibile parlare di un suo eventuale bisogno personale. Con riferimento a quest'ultimo aspetto, l'istruttoria di causa ha in ogni caso permesso di accertare che l'istante non era un meccanico (teste _____) e che dunque non poteva direttamente occuparsi dell'officina. D'altro canto, nemmeno il fatto, da lui dichiarato, che egli per garantirsi un adeguato servizio dopo-vendita per le auto da lui vendute fosse intenzionato ad affidare

l'officina ad un meccanico da lui direttamente stipendiato, può costituire un suo fabbisogno personale urgente ai sensi della norma: intanto è doveroso rilevare che la soluzione prospettata dall'istante non era l'unica possibile (ad es. egli poteva assegnare le riparazioni a un'altra officina (cfr. doc. E) o sublocare la sua officina a un altro meccanico indipendente), così che in concreto difetta il requisito dell'urgenza; nulla agli atti permette inoltre di confermare la serietà e la concretezza di tale intenzione – che è per contro rimasta allo stadio di una pura ipotesi (cfr. pure l'uso del verbo condizionale a p. 3 della replica) – tanto più che la parte, cognita del settore della vendita delle auto ma non certo altrettanto di quello della loro riparazione, non ha indicato di aver posto in atto i passi necessari per estendere in tal modo la sua attività o di aver effettuato ricerche di eventuali meccanici interessati allo scopo; la dottrina è in ogni caso restia nell'ammettere un fabbisogno personale del locatore nel caso in cui questi intenda collocare nell'ente locato i suoi impiegati (Higi , op. cit., N. 192 ad art. 271a CO; Barbey , Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Ginevra 1991, p. 156 N. 145 con rif.).

E. 4

Poiché l'istante non ha in definitiva provato l'esistenza di gravi motivi o un fabbisogno urgente personale ai sensi dell'art. 271a cpv. 3 CO, la disdetta da lui intimata, in accoglimento dell'appello del convenuto, deve essere considerata abusiva e quindi annullata, per cui non torna conto pronunciarsi sulla durata dell'eventuale protrazione del contratto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 30 ottobre 2000 di _____ è accolto . Di conseguenza la sentenza 18 ottobre 2000 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord è così riformata: 1. L'istanza 10 novembre 1999 è respinta. Di conseguenza la disdetta 22 giugno 1999 è annullata. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 3'000.–, da anticipare come di rito, sono poste a carico dell'istante, il quale rifonderà al convenuto fr. 7'500.– a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'480.– b) spese fr. 20.– Totale fr. 1'500.– da anticiparsi dall'appellante, sono poste a carico dell'appellato, che rifonderà alla controparte fr. 2'500.– per ripetibili di appello. III. Intimazione a: – _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord. 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.