

## **TI\_GERICHTE 12.2001.111 vom 13. September 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-09-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2001.111](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.111)

FR: TI\_GERICHTE 12.2001.111 du 13 septembre 2001

IT: TI\_GERICHTE 12.2001.111 del 13 settembre 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il conduttore che non vuole vedersi rescisso il contratto sulla base dell'art. 257d CO è confrontato con due alternative: da un lato versare il corrispettivo insoluto, dall'altro provare che il mancato pagamento non costituisce una violazione contrattuale, in particolare perché la pigione è stata validamente compensata, poiché il conduttore giusta l'art. 259d CO era autorizzato a ridurre il corrispettivo, oppure poiché quest'ultimo è stato depositato presso l'Ufficio di conciliazione in applicazione dell'art. 259g CO ( Higi , Zürcher Kommentar, ad art. 257d CO N. 13-16; SVIT , Schweizerisches Mietrecht, 2. ed, ad art. 257d CO N. 17-23). Il termine assegnato dal locatore per il pagamento degli arretrati ha carattere perentorio e deve in ogni caso essere ossequiato: entro lo stesso il conduttore deve pertanto operare il relativo versamento ( Higi , op. cit., ad art. 257d CO N. 12; SVIT , op. cit., ad art. 257d CO N. 15), fare l'avviso di compensazione ( DTF 119 II 248 con numerosi rif.), comunicare la riduzione della pigione ( Higi , op. cit., ad art. 257d CO N. 15; Züst , Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, p. 177), oppure effettuare il deposito in applicazione dell'art. 259g CO ( IICCA 7 settembre 1994 in re I. SA/T. SA, 5 dicembre 1994 in re C. SA/T., 28 novembre 1996 in re P./M. SA, 17 febbraio 1997 in re F./R. SA). Nel caso di specie la convenuta asserisce che \_\_\_\_\_ non era in mora, avendo essa dichiarato verbalmente la compensazione ben prima della scadenza del termine di diffida di 30 giorni, e in questa sede preliminarmente chiede pertanto l'assunzione di tutta una serie di prove, in particolare testimoniali, che attesterebbero per l'appunto i tempi e le modalità di tale dichiarazione rispettivamente il consenso dell'istante all'esecuzione delle opere oggetto della compensazione e il valore di queste ultime. La richiesta assunzione di prove, non riservate in prima sede e dunque irricevibile, non può tuttavia trovare accoglimento, l'esito della lite non essendo in ogni caso diverso nemmeno nel caso in cui tutte quelle circostanze fattuali avessero trovato conferma (cfr. Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 1 segg. ad art. 184). L'argomento secondo cui \_\_\_\_\_ non sarebbe stata in mora, avendo essa compensato i crediti vantati dall'istante, è stato sollevato dall'appellante per la prima volta in questa sede ed è pertanto irricevibile (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC). A prescindere da quanto precede, la pretesa che la conduttrice pone in compensazione si riferisce pacificamente ad opere di miglioria da lei eseguite - non è dato sapere se con o senza il consenso dell'istante - nell'ente locato (doc. 4 inc. SF.2001.00085 richiamato), ma la parte non si avvede che tale pretesa non può essere in concreto posta in compensazione ed anzi nemmeno esiste. Contrariamente a quanto ritenuto nel gravame, non è l'esecuzione di opere di miglioria in quanto tale bensì l'esistenza di un aumento di valore dell'ente locato

al termine della locazione che, a determinate condizioni, fa sorgere a favore del conduttore il diritto ad un'indennità nei confronti del locatore (art. 260a cpv. 3 CO): se dovuta, l'indennità in questione può pertanto esserlo, e dunque sarà esigibile, al più presto alla fine della locazione ( Higi , op. cit., N. 73 ad art. 260a CO; SVIT , op. cit., N. 84 ad art. 260-260a CO). È proprio sulla base di queste considerazioni che la dottrina ha escluso che il conduttore potesse compensare con una tale indennità eventuali pigioni scadute prima della fine della locazione ( Higi , op. cit., ibidem; SVIT , op. cit., N. 85 ad art. 260-260a CO), non essendo per principio possibile una compensazione nel caso in cui la pretesa compensatoria non sia ancora esigibile (per tanti: Gauch / Schluep / Schmid / Rey , Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 7. ed., Zurich 1998, Vol. II, N. 3350). Ma vi è di più. Nel contratto di locazione principale (doc. A inc. SF.2001.00085 richiamato) le parti, in deroga all'art. 260a cpv. 3 CO - che è di natura dispositiva ( DTF 124 III 149 consid. 5) - avevano espressamente pattuito che al termine della locazione al conduttore non era dovuta alcuna indennità per eventuali modifiche da questi effettuate nell'ente locato (clausola 6), così che in concreto nemmeno vi era una valida pretesa compensatoria.

## **E. 2**

La tesi secondo cui la disdetta del contratto tra l'istante e \_\_\_\_\_ sarebbe in ogni caso da annullare, in quanto significata proprio in seguito alla volontà di quest'ultima di compensare i propri crediti, è stata sollevata per la prima volta in questa sede ed è pertanto irricevibile (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC).

## **E. 3**

Quanto al termine di 10 giorni assegnato dal primo giudice per liberare l'ente locato, ritenuto eccessivamente breve dall'appellante per potervi ragionevolmente dar seguito, lo stesso non può essere modificato in questa sede, già per il fatto che per giurisprudenza il termine per l'abbandono fissato dal giudice ha natura meramente ordinatoria e non può dunque formare oggetto di impugnativa ( Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 9 ad art. 508). A prescindere da quanto precede, il termine assegnato, che di regola non deve essere superiore a quanto strettamente indispensabile sul piano umanitario e pratico ( Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 1044 ad art. 508; IICCA 11 marzo 1996 in re S. SA/T.), appare in concreto consono alla situazione di fatto, la concessione di un termine superiore contrastando oltretutto con la perentorietà del diritto federale e la speditezza voluta dal legislatore cantonale ( Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 1 ad art. 508; IICCA 27 giugno 1995 in re R. e F./M.). Qualora la convenuta fosse tuttavia in grado di provare l'esistenza di ragioni elementari di umanità (quali malattia grave o decesso di un inquilino o di un membro della famiglia, età avanzata o situazione economica modesta) - ciò che non sembra ora essere il caso, le difficoltà da essa evocate nel gravame, tra cui la sua malattia ed i problemi per organizzare il trasloco, essendo a suo dire risolte con la fine del mese di agosto - essa potrà in ogni caso chiedere all'autorità di esecuzione dello sfratto la concessione, in via eccezionale, di un breve periodo di moratoria ( Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 1044 ad art. 508; IICCA 11 marzo 1996 in re S. SA/T., 14 ottobre 1996 in re G. SA/D., 26 giugno 1997 in re R./P.).

## **E. 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.