

TI_GERICHTE 12.2001.112 vom 13. September 2001

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.112

FR: TI_GERICHTE 12.2001.112 du 13 septembre 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2001.112 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 pretende di aver 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 della controparte all'esecuzione delle opere oggetto della compensazione e il valore di queste ultime. La richiesta assunzione di prove non può tuttavia trovare accoglimento, l'esito della lite non essendo in ogni caso diverso nemmeno nel caso in cui la convenuta avesse eventualmente provato tutte quelle circostanze fattuali (cfr. Cocchi/Trezzini , CPC-TI, Lugano 2000, m. 1 segg. ad art. 184). La pretesa che essa 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), 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 dalla parte convenuta, 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., Zurigo 1998, Vol. II, N. 3350). Ma vi è di più. Nel contratto di locazione le parti, in deroga all'art. 260a cpv. 3 CO - che è di natura dispositiva (DTF 124 III 149 consid. 5) - hanno 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

L'appellante ripropone la tesi secondo cui la disdetta sarebbe in ogni caso da annullare, in quanto significata proprio in seguito alla sua volontà di compensare i propri crediti. Non avendo più contestato in questa sede la tardività dell'istanza di contestazione della disdetta, essa - e l'appellante ne è del resto cosciente (appello p. 4 e 5) - manteneva la facoltà di eccepire la nullità o l'inefficacia della disdetta, ma di fatto si era preclusa quella di contestare l'annullabilità della stessa (Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 6 e n. 1042 ad art. 507). L'eventualità di una disdetta-ritorsione, evocata in concreto dall'appellante, rientrando pacificamente tra i casi di disdette annullabili, se ne deve concludere che la censura non può essere vagliata nel merito.

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 malattia della subconduttrice _____ 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 Il presidente Il segretario

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