

TI_GERICHTE 12.2001.182 vom 23. Oktober 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-10-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.182_d20011023

FR: TI_GERICHTE 12.2001.182 du 23 octobre 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2001.182 del 23 ottobre 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 08.01.2002 12.2001.182

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00182 Lugano 8 gennaio 2002 /fb 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 giudicare nella causa DI.2001.167 della Pretura del Distretto di Bellinzona in materia di sfratto dei conduttori, promossa con istanza 4 settembre 2001 da _____ rappr. dall'avv. _____ contro _____ rappr. dall'avv. _____ con cui l'istante ha chiesto lo sfratto della convenuta dai locali adibiti a macelleria siti in via _____ a _____; e sull'istanza 24 agosto 2001 della convenuta all'Ufficio di Conciliazione, chiedente la protrazione del contratto di locazione; In cui il Segretario assessore con giudizio del 23 ottobre 2001 ha accolto l'istanza di sfratto e respinto quella di protrazione; Appellante la convenuta, che con atto di appello del 31 ottobre 2001 con richiesta di effetto sospensivo chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza di sfratto e di ammettere quella di protrazione per la durata di 3 anni, ossia fino al 31 agosto 2004; Appello al quale la locatrice si oppone con osservazioni 26 novembre 2001, Letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti, Ritenuto in fatto: che la convenuta conduce dal 1° gennaio 1999 i locali adibiti a macelleria siti in via _____ a _____ contro un canone mensile di fr. 8'500.-- da pagare in via anticipata (doc. C); che il _____ è subentrato ai locatori nel rapporto di locazione dopo l'aggiudicazione in suo favore dell'ente locato (doc. D); che il 13 giugno 2001 l'istante ha formalmente sollecitato i canoni di maggio e giugno 2001, comminando la disdetta del contratto per il caso di mancato pagamento entro 30 giorni (doc. B); che il 24 luglio 2001 l'istante ha significato alla convenuta la disdetta per il termine del 31 agosto 2001 (doc. A1); che il 24 agosto 2001 la conduttrice ha instato per la protrazione della locazione; che con istanza 4 settembre 2001 la locatrice ha chiesto lo sfratto della conduttrice, che non avrebbe liberato l'ente locato entro il termine di scadenza del contratto; che all'udienza del 15 ottobre 2001 sono state discusse entrambe le istanze; che la conduttrice ha avversato la richiesta di sfratto sostenendo essersi trattato di "mora sui generis" causata da disordine contabile, ma che i pagamenti sarebbero stati effettuati, come risulterebbe dai doc. 1 e 2; che il Pretore nel decreto impugnato ha rilevato che in base a tali documenti risulterebbe che la pigione del mese di giugno sarebbe stata versata solo il 17 agosto 2001; che tanto basterebbe a giustificare la disdetta per mora, e di conseguenza anche il richiesto sfratto non essendo stato riconsegnato l'ente locato; che la protrazione della locazione richiesta dalla conduttrice sarebbe invece esclusa in presenza di una disdetta per mora, così come previsto

dall'art. 272 cpv. 1 lit. a CO; che con l'appello in rassegna, per il quale è chiesto il conferimento dell'effetto sospensivo, la convenuta ritiene arbitraria l'applicazione di questa norma di legge da parte del primo giudice, il quale avrebbe omesso di considerare che la pigione sarebbe sempre stata pagata puntualmente, e che solo nei mesi di giugno e luglio 2001 si sarebbero verificati ritardi a causa di problemi dovuti al riassetto della contabilità, comportamento che non potrebbe essere considerato quale grave violazione del contratto; che lo sfratto, di difficile esecuzione data la complessità della struttura, avrebbe inoltre conseguenze gravose per la convenuta, trattandosi dell'unico macello all'ingrosso del cantone, la cessazione della cui attività provocherebbe gravi conseguenze, anche di natura sociale, sul mercato locale; che con osservazioni del 26 novembre 2001 la locatrice chiede la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; Considerato in diritto: che l'appello non contiene critiche di sorta all'accertamento pretorile dell'esistenza di una situazione di mora almeno al riguardo di una delle due mensilità di pigione (quella del mese di giugno 2001) sollecitate dalla locatrice; che in realtà, a ben vedere, la conduttrice non ha fornito prove di sorta dei pretesi pagamenti, essendosi limitata a versare in atti l'ordine permanente impartito alla propria banca il 10 settembre 2001 (doc. 1), manifestamente inconferente nella fattispecie risalente a maggio-giugno 2001, e un estratto della propria contabilità (doc. 2), ovvero una mera attestazione di parte, che non è atta a dimostrare la circostanza dell'avvenuto pagamento e perciò nemmeno quella del momento della sua effettuazione; che, a giusta ragione, nemmeno vi sono contestazioni al riguardo della regolarità della procedura seguita dalla locatrice; che l'appello si riduce in buona sostanza all'adduzione della tesi secondo cui, a dispetto del tenore letterale dell'art. 272a cpv. 1 lit. a CO, il Pretore sarebbe incorso in arbitrio omettendo di procedere ad una ponderazione degli opposti interessi che avrebbe dovuto condurlo ad accordare la richiesta protrazione della locazione; che l'appellante, in particolare, invoca DTF 117 II 420 e Zihlmann, Das Mietrecht, per sostenere che l'art. 272a cpv. 1 lit. a CO non andrebbe interpretato alla lettera ma in un'ottica teleologica; che il concetto oggetto di interpretazione nella sentenza citata era quello della mora del conduttore ex art. 257d CO; che il Tribunale federale ha stabilito trattarsi della mora risultante dall'infruttuosa fissazione del termine di pagamento di 30 giorni con la comminatoria della disdetta per il caso di mancato pagamento; che si tratta perciò della medesima situazione di cui al caso in esame; che siffatta mora costituisce pertanto, a non averne dubbi, motivo assoluto di esclusione della protrazione (Higi, Zürcher Kommentar, n. 10, 11, 15, 16 ad art. 272a CO); che la sentenza DTF 117 II 416 e segg., a torto invocata dall'appellante, nulla contiene che deroghi a questo principio, ma ne è al contrario essa stessa il fondamento giurisprudenziale; che quindi bene ha fatto il Segretario assessore a prescindere dall'esame delle argomentazioni addotte dalla conduttrice in favore della protrazione della locazione; che l'appello, manifestamente infondato e presentato con mere finalità dilatorie, deve pertanto essere respinto; che le spese del presente giudizio, così come le ripetibili, seguono la soccombenza dell'appellante (art. 148 CPC); Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia 1. L'appello 31 ottobre 2001 di _____ è respinto. 2. Le spese della procedura d'appello consistenti in fr. 330.-- di tassa di giustizia e fr. 20.-- di spese, per complessivi fr. 350.--, sono a carico dell'appellante, che rifonderà a controparte fr. 400.-- per ripetibili. 3. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona. 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.