

TI_GERICHTE 12.2001.188 vom 28. Januar 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-01-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.188

FR: TI_GERICHTE 12.2001.188 du 28 janvier 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2001.188 del 28 gennaio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 28.01.2002 12.2001.188

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00188 Lugano 28 gennaio 2002 /dp 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: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. no. SF.2001.00117 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza 10 maggio 2001 da _____ e _____ entrambe rappr. dall'avv.

_____ contro _____ rappr. dall'avv. _____ con la quale le istanti hanno chiesto lo sfratto del convenuto dai locali e superfici accessorie occupate dall'_____ in via _____ a _____ che il Segretario Assessore della Pretura di Lugano, con decreto 30 ottobre 2001, ha respinto. Appellanti le istanti le quali, con appello 9 novembre 2001, chiedono la riforma del primo giudizio nel senso di accogliere l'istanza di sfratto, mentre la controparte, con osservazioni 6 dicembre 2001, vi si oppone. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa. Considerato in fatto ed in diritto: 1. _____ e _____ hanno locato a _____ i locali costituenti l'_____, in via _____ a _____ a far tempo dal 1 febbraio 1999, dietro corrispettivo di una pigione annua di fr. 30'000.-- e di un anticipo spese di fr. 2'400.-- pagabili in rate anticipate mensili. Il 1 febbraio 2001 le locatrici hanno assegnato al conduttore un termine di trenta giorni per il pagamento delle pigioni mensili e degli anticipi per spese accessorie relativi ai mesi di novembre 2000, gennaio e febbraio 2001, con la comminatoria della risoluzione del contratto di locazione nel caso di mancato pagamento. Il conduttore ha versato all'UE di Lugano, il 7 febbraio 2001, la pigione di novembre 2000. Con successivi pagamenti, tramite posta, ha versato fr. 2'700.-- il 27 febbraio 2001, due volte fr. 2'700.-- il 9 marzo 2001 e fr. 300.-- il 12 marzo 2001. Nel frattempo, l'8 marzo 2001 ossia il giorno successivo alla scadenza del termine di messa in mora, le locatrici hanno notificato la disdetta, ex art. 257d CO, al conduttore per il 30 aprile 2001 e, non avvenendo la consegna, hanno inoltrato l'istanza di sfratto che ci occupa. 2. Il conduttore si è opposto allo sfratto argomentando che le pigioni di novembre e gennaio era state pagate nei termini della diffida mentre quella di febbraio, al momento dell'invio del sollecito di pagamento del 1 febbraio 2001, non era ancora esigibile poiché le locatrici, nonostante il contratto di locazione imponga il pagamento anticipato del corrispettivo, hanno sempre accettato, sin dall'inizio e per ben 22 mesi, il pagamento nel corso del mese cui si riferiva. Individua in questa prassi un tacito accordo in modifica dei termini di pagamento contrattualmente previsti. Le locatrici hanno contestato di non aver mai consentito con una modifica del momento di esigibilità delle

pigioni per cui il pagamento tardivo, rispetto alla messa in mora di febbraio è sufficiente per rendere valida la disdetta. Inoltre ritengono che nemmeno il corrispettivo di gennaio sia stato pagato tempestivamente poiché accreditano il versamento del 27 febbraio alla pigione del mese di marzo. 3. Il primo giudice ha respinto l'istanza di sfratto. Ha ritenuto che la pigione di gennaio era stata versata tempestivamente il 27 febbraio 2001, dovendo le locatrici accreditare un pagamento senza indicazioni particolari al debito scaduto prima e non secondo i loro comodi, e che quella di febbraio non era ancora esigibile, al momento della messa in mora, per i motivi addotti dal convenuto. Con l'appello all'esame, le locatrici ritengono che la pigione di gennaio 2001 non sia stata pagata nei termini della messa in mora per cui lo sfratto si giustifica già per questo solo motivo. Inoltre ribadiscono di non aver mai consentito con la modifica del termine di pagamento delle pigioni previsto dal contratto in via anticipata poiché la loro tolleranza ed elasticità nell'attendere i versamenti non possono, in mancanza di altri concreti indizi, assurgere a dimostrata intenzione di voler derogare al contratto. Inoltre ritengono che esiste comunque mora per il fatto che il conduttore non ha versato tutto il dovuto per pigione e spese accessorie tanto è vero che, solo successivamente alla scadenza del termine assegnato, ha provveduto a saldare lo scoperto di fr. 100.-- di anticipo spese accessorie per ogni mensilità in sofferenza. Con le osservazioni all'appello la controparte ripropone le proprie motivazioni a sostegno dell'inefficacia della disdetta per mora. 4. Il versamento di fr. 2'700.-- effettuato dal conduttore il 27 febbraio 2001 non può essere imputato, come vorrebbero le locatrici, alla pigione del mese di marzo. La cedola postale, utilizzata per questo pagamento, non porta alcuna indicazione e di conseguenza va considerato pagato il corrispettivo di locazione scaduto prima (art. 87 CO), ossia, a quel momento, quello per gennaio. Del resto, con l'appello, le istanti si limitano unicamente ad affermare che il conduttore non ha pagato la pigione di gennaio senza contestare partitamente le conclusioni di diritto della sentenza di primo grado così che, su questo punto, l'appello sarebbe anche irricevibile. Il mancato integrale pagamento dell'anticipo per le spese accessorie è un argomento attorno alla mora del conduttore che, per la prima volta, è evocato in appello ed anch'esso non può, in questa sede, essere considerato (art. 321 CPC). In ogni caso, il contratto prevede un anticipo di fr. 200.-- mensili e l'aumento a fr. 300.-- avrebbe dovuto comportare, per essere vincolante, una richiesta nelle debite forme volute dal diritto della locazione. 5. Il primo giudice ha ritenuto che la pigione di febbraio non fosse ancora esigibile all'inizio di quel mese, quando le locatrici l'hanno sollecitata formalmente, poiché la pattuizione contrattuale di un versamento mensile anticipato sarebbe stata modificata, con il tacito consenso delle proprietarie, a seguito del continuo pagamento in ritardo delle pigioni da parte del conduttore. Il versamento per febbraio, eseguito dopo lo scadere del termine di trenta giorni, non potrebbe così giustificare la successiva disdetta per mora. Una modifica contrattuale presuppone l'accordo delle parti e si sviluppa attraverso il meccanismo, relativo alla formazione dei contratti, della proposta e dell'accettazione. La proposta, così come l'accettazione, può anche essere dedotta da atti concludenti attraverso però un atteggiamento, sprovvisto di qualsiasi ambiguità, la cui interpretazione non susciti, ragionevolmente, alcun dubbio (DTF 113 II 522 consid. 5c). Ora non è possibile dedurre dai continui pagamenti ritardati della pigione una volontà del conduttore di modificare i termini del contratto. Infatti, il ritardo non è costante e lineare e non si identifica con un termine di pagamento, seppur diverso da quello del contratto, certo e determinabile. Lo dimostra la successione dei singoli versamenti della pigione, documentati ai doc. L e 2, che avvengono durante il mese di riferimento e poi il mese successivo ed ancora con due mesi

di ritardo in una progressiva espansione degli indugi e della mora che non può essere ragionevole indizio di cambiamento ma invece di difficoltà od almeno di soggettiva comodità e disinteresse delle condizioni contrattuali e dei diritti altrui. Ed altrettanto vale per la mancata immediata reazione delle locatrici che non può essere intesa, qualora il comportamento della controparte fosse anche - ma non lo è - da considerare un'offerta di cambiamento delle condizioni contrattuali, quale tacita accettazione poiché rappresentava un peggioramento della loro situazione contrattuale e, in ogni caso, appare essere ragionevolmente più un gesto per venire incontro alle difficoltà dell'inquilino che una ratifica di mutato momento di esigibilità della pigione. Ne discende che, per le modalità di pagamento della pigione, continuava a far stato quanto stabilito nel contratto. 6. Al momento della messa in mora (doc. B), il 1 febbraio 2001, la pigione di febbraio era così già esigibile ed il suo tardivo pagamento, avvenuto il 9 marzo 2001 quando il termine di trenta giorni scadeva il 7 marzo, conferisce piena validità alla disdetta per mora del conduttore per il successivo 30 aprile 2001 (doc. C). L'istanza di sfratto, contrariamente alla conclusione del primo giudice, va, in accoglimento dell'appello, protetta. Per i quali motivi visti gli art. 257d CO e 506 e seg. CPC e, per le spese, gli art. 147 e seg. CPC e la vigente TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 9 novembre 2001 di _____ e _____ è accolto e di conseguenza il decreto 30 ottobre 2001 del Segretario Assessore della Pretura di Lugano è così riformato: 1. L'istanza di sfratto 10 maggio 2001 è accolta. 1.1. È fatto ordine al signor _____ di riconsegnare, entro 10 giorni dall'intimazione del decreto di sfratto, alle signore _____ e _____ e/o a loro rappresentanti tutte le superfici locate con relativi accessori e i posteggi dell'_____ in via _____ a _____. 1.2. L'ordine viene impartito con la comminatoria penale dell'art. 292 CP che prevede la pena della multa o dell'arresto per chi disubbidisce a decisioni dell'autorità. 1.3. La mancata esecuzione dell'ordine di sfratto permetterà alla parte istante di reclamare il relativo risarcimento dei danni in separata sede. 1.4. Viene fatto ordine ad ogni usciere o agente della forza pubblica di collaborare per l'esecuzione dell'ordine di sfratto a semplice richiesta delle istanti e con la sola assistenza di un municipale, ritenuto che qualora il convenuto non provvedesse a ritirare mobili ed oggetti di sua pertinenza o non disponesse altrimenti, l'usciere o l'agente della forza pubblica provvederanno a farli depositare in luogo indicato dalle istanti. 2. La tassa di giustizia di fr. 500.-- e le spese di fr. 100.--, da anticipare dalle istanti in solido, sono a carico del convenuto che rifonderà alle controparti, sempre in solido, fr. 600.-- per ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: - tassa di giustizia fr. 450.-- - spese fr. 50.-- totale fr. 500.-- già anticipate dalle appellanti sono a carico dell'appellato che rifonderà alle appellanti, in solido, fr. 500.-- per ripetibili d'appello. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura di Lugano, sez. 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario