

TI_GERICHTE 12.2001.85 vom 29. August 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-08-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.85

FR: TI_GERICHTE 12.2001.85 du 29 août 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2001.85 del 29 agosto 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Premessa fondamentale affinché il locatore possa disdire il contratto di locazione ai sensi dell'art. 257d cpv. 2 CO è che il conduttore, in mora al pagamento del corrispettivo o delle spese accessorie scadute, non abbia dato seguito alla diffida di pagamento di cui al cpv. 1 della medesima norma.

E. 2

Nel caso di specie il convenuto contesta di esser stato in mora con il pagamento della pigione di dicembre 2000, allorché l'istante, il 19 dicembre 2000, lo aveva diffidato a pagare il dovuto entro 30 giorni con la comminatoria che il mancato pagamento nel termine avrebbe comportato lo scioglimento del rapporto contrattuale (doc. E): a suo giudizio, a quel momento la pigione di dicembre non era in realtà ancora esigibile.

E. 3

Giusta l'art. 257c CO il conduttore è tenuto a pagare il corrispettivo e, se del caso, le spese accessorie alla fine di ogni mese, ma al più tardi alla fine della locazione, salvo patti o usi locali contrari. Ebbene, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice e dalla parte istante, non è assolutamente vero che il contratto di locazione, cui quest'ultima è subentrata, sanciva l'obbligo del pagamento anticipato delle pigioni. Dal particolare tenore dell'art. 4 del contratto di cui al doc. A (" Pigione annua: fr. 80'000.- (ottantamila franchi svizzeri) pagabile in rate mensili/trimestrali/semestrali anticipate di fr. ... cadauna ") - la precedente proprietaria ed il convenuto nell'occasione avevano provveduto a compilare solo parzialmente il testo prestampato edito dalla CATEF, indicando unicamente la somma della pigione - si può in effetti unicamente desumere l'ammontare della pigione, mentre, non avendo esse completato lo spazio puntinato che si riferiva all'ammontare delle rate, né optato per una delle tre rateizzazioni possibili " mensili/trimestrali/semestrali " , ben si può ritenere che quest'ultima parte dell'accordo, anche se formalmente non interlineata, non interessasse rispettivamente non fosse da loro voluta; l'uso dell'aggettivo " anticipate ", coniugato al plurale e ovviamente riferito alle " rate ", esclude inoltre che lo stesso potesse eventualmente essere posto in relazione diretta con la pigione annua. Ne discende che tale pattuizione, in assenza di un uso locale - non preteso né provato dall'istante - non comportava ancora una modifica del principio dispositivo stabilito dalla legge, secondo cui il pagamento della pigione andava eseguito alla fine di ogni mese o alla fine della locazione (cfr. Higi , Zürcher Kommentar, N. 12 ad art. 257c CO). Nemmeno il fatto che il convenuto abbia omesso di reagire alla lettera 22 novembre 2000 con cui la nuova proprietaria gli

aveva specificato che i canoni di locazione dovevano essere pagati in rate mensili anticipate (doc. E) rispettivamente alla diffida in cui pure si menzionava, più in generale, l'obbligo di pagamento anticipato della pigione (doc. B) può giovare alla parte istante: ritenuto che la proposta formulata a quel momento configurava un chiaro peggioramento della posizione del convenuto e che il rapporto contrattuale tra quelle parti era venuto in essere da poco tempo e dunque non era ancora consolidato, ben si può ritenere che in base alla natura particolare del negozio e alle particolari circostanze la mancata reazione a quegli scritti da parte del convenuto non poteva oggettivamente essere intesa quale tacita accettazione ai sensi dell'art. 6 CO (IICCA 13 febbraio 1995 in re H. SA/S. SA, pure riferito a un contratto di locazione; per tanti: Kramer/Schmidlin , Berner Kommentar, N. 30 e segg. e N. 49 e seg. ad art. 6 CO; Bucher , Schweizerisches Obligationenrecht - Allgemeiner Teil, 2. ed., Zurigo 1988, p. 135; Merz , Vertrag und Vertragsschluss, 2. ed., Friburgo 1992, p. 121 e seg.), così che, per le modalità di pagamento della pigione, continuava a far stato quanto stabilito all'art. 257c CO. Non avendo per il resto l'istante - cui incombeva l'onere della prova (art. 8 CC) - versato agli atti altre prove documentali o testimoniali a sostegno della tesi dell'obbligo di pagamento anticipato della pigione, se ne deve concludere che, il 19 dicembre 2000, allorché è stato diffidato ai sensi dell'art. 257d CO, il convenuto non era in realtà ancora in mora, per cui la disdetta del contratto significatagli il 22 gennaio 2001 deve essere dichiarata inefficace siccome prematura.

E. 4

Ne discende l'accoglimento del gravame, senza che sia necessario esaminare le rimanenti censure d'appello. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che, non avendo l'appellante censurato l'ammontare delle ripetibili assegnate dal Segretario assessore, le stesse gli possono essere attribuite unicamente in quella, limitata, misura. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 15 giugno 2001 di _____ è accolto. Di conseguenza la sentenza 31 maggio 2001 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud è così riformata: 1. In accoglimento dell'istanza 22 febbraio 2001 di _____, la disdetta 22 gennaio 2001 è dichiarata inefficace. §. Di conseguenza l'istanza di sfratto 5 marzo 2001 di Immobiliare _____ è respinta. 2. La tassa di giustizia in fr. 250.- e le spese, da anticipare come di rito, restano a carico di Immobiliare _____, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 450.- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 480.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 500.- da anticiparsi dall'appellante, sono poste a carico dell'appellata, che rifonderà alla controparte fr. 3'500.- per ripetibili. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud 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.