

## **TI\_GERICHTE 12.2002.102 vom 25. Oktober 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-10-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2002.102](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.102)

FR: TI\_GERICHTE 12.2002.102 du 25 octobre 2002

IT: TI\_GERICHTE 12.2002.102 del 25 ottobre 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 25**

ottobre 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: Marchi, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. no. DI.2002.00034 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud promossa con istanza di sfratto 4 marzo 2002 da \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ rappr. dal suo gerente \_\_\_\_\_ con la quale l'istante ha chiesto la condanna della convenuta a mettergli a disposizione tutti i locali da essa occupati nello stabile di via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ che il Pretore, con decreto di sfratto 11 aprile 2002, ha accolto decretando lo sfratto nelle richieste modalità per il giorno 26 aprile 2002. Appellante la convenuta la quale, con appello 22 maggio 2002, chiede la concessione dell'effetto sospensivo all'appello e nel merito che il decreto impugnato sia dichiarato nullo, mentre con osservazioni

#### **E. 26**

giugno 2002 l'appellato postula l'integrale reiezione dell'appello. Letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti Considerato in fatto ed in diritto 1. \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione alla \_\_\_\_\_ spazi commerciali siti nell'immobile di via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. Il locatore ha diffidato in data 15 novembre 2001 la Sagl a corrispondere nel termine legale di trenta giorni le pigioni arretrate e scadute relative ai mesi di settembre e ottobre 2001 con la comminatoria della rescissione del contratto. In considerazione dell'assenza del tempestivo pagamento delle pigioni richieste, egli, il 28 dicembre 2001, ha dato formale disdetta del contratto di locazione per il 28 febbraio 2002 e, non avvenendo la consegna dei locali, ha chiesto, con l'istanza che ci occupa, lo sfratto della conduttrice. Con citazione 6 marzo 2002, la Pretura ha citato le parti a comparire per la discussione sull'istanza di sfratto il giorno 27 marzo 2002. Per domanda della convenuta, ha in seguito posticipato l'udienza al giorno 29 aprile 2002 e per richiesta dell'istante, con ordinanza 28 marzo 2002, ha annullato l'udienza del

#### **E. 29**

aprile e citato le parti per la discussione il giorno 10 aprile 2002. A quest'udienza è comparsa la sola parte istante che si è riconfermata nella propria domanda. In esito all'udienza il giudice ha indicato che sarebbe seguita la decisione e, con decreto 11 aprile 2002, ha accolto l'istanza decretando lo sfratto della convenuta per il giorno 26 aprile 2002. 2. Con appello 22 maggio 2002 la \_\_\_\_\_ chiede che il decreto impugnato sia dichiarato nullo. L'appellante sostiene che la comunicazione postale dell'anticipo

dell'udienza è stato da lei ritirata, a causa della chiusura della ditta per le ferie pasquali, solo l'11 aprile 2002, vale a dire ad udienza già avvenuta in sua assenza e, inoltre, afferma che il decreto di sfratto non le è mai stato notificato se non solo il 13 maggio 2002 quando il suo socio gerente si è presentato presso la Pretura a reclamare per la mancata intimazione. Nel merito della domanda di sfratto per il mancato pagamento delle pigioni, l'appellante evidenzia che il locatore non contesta l'avvenuto pagamento da parte sua di varie forniture di nafta per il riscaldamento dell'immobile, costo che rappresenta una spesa a carico del locatore e che è opposto in compensazione con il debito rappresentato dalle pigioni arretrate. Nelle osservazioni all'appello, l'istante sostiene che la citazione all'udienza è da ritenersi intimata al più tardi il 4 aprile 2002, quindi prima dell'udienza di contraddittorio e pertanto tempestivamente. Egli sostiene che l'errata notificazione avvenuta con consegna diretta all'appellante da parte della Pretura il 13 maggio 2002 ha comunque permesso all'appellante di impugnare il decreto e quindi tale vizio formale non determina la nullità del decreto, da ritenere pienamente valido. Relativamente alla compensazione delle pigioni con le spese di riscaldamento, l'appellato sostiene che tali adduzioni sono inammissibili perché proposte per la prima volta in sede d'appello, di non aver mai assunto tali spese, che esse sono state espresse tardivamente per rapporto alla diffida di pagamento e infine che l'appellante stesso nella precedente corrispondenza le riferisce ad altri canoni mensili rispetto a quelli oggetto della presente procedura.

3. Oggetto dell'appello è quindi l'effetto della pretesa tardiva notifica della citazione all'udienza di discussione e della tardiva notifica del decreto di sfratto, nonché la possibilità di compensare le pigioni scadute e non pagate tempestivamente dall'appellante con le spese di riscaldamento da lei anticipate per evitare la rescissione della locazione.

3.1. Occorre in primo luogo verificare la conseguenza della pretesa tardata notifica della citazione all'udienza di contraddittorio. La \_\_\_\_\_ indica di aver ritirato solo il giorno successivo all'udienza la citazione con la quale l'udienza stessa era stata anticipata. Essa precisa che "purtroppo tale anticipo d'udienza datato 28 marzo 2002, avveniva nel periodo delle ferie pasquali, ragione per cui essendo l'appellante chiusa per ferie tale rinvio d'udienza era ritirata solo l'11 aprile 2002" (appello pag. 2, punto 1), dunque il giorno dopo che la discussione di contraddittorio è avvenuta in sua assenza. In altre parole l'assenza della convenuta all'udienza di discussione sarebbe dovuta al fatto che la notifica dell'anticipo dell'udienza alla stessa è avvenuta così tardi da renderne impossibile per la convenuta l'osservanza e ciò, per ammissione dell'appellante stessa, a causa della sua chiusura per le ferie pasquali. Avantutto va considerato che, come appare dagli atti dell'incarto, la comunicazione dell'anticipo dell'udienza, inviata per posta raccomandata, non è stata ritirata dalla destinataria entro i sette giorni di giacenza postale (che scadevano ben prima del giorno previsto per l'udienza) con la conseguenza che la stessa si ha per validamente notificata (Cocchi/Trezzini, CPC-TI ad art. 124 m. 1) e il successivo invio per posta semplice non modifica la presunzione di legge. Secondo l'art. 135 cpv. 1 CPC se una parte non compare ad un'udienza, questa ha luogo ugualmente con la parte comparsa. Non essendosi presentata tempestivamente all'udienza la convenuta ha per principio perso il diritto a prendervi parte. Per salvaguardare il proprio diritto a partecipare all'udienza recuperando il termine perso per presentarsi tempestivamente, l'appellante avrebbe dovuto avvalersi di una domanda di restituzione del termine ai sensi dell'art. 137 litt. a CPC. Secondo tale norma è concessa la restituzione di un termine se l'istante dimostra di essere stato impedito di comparire o di chiedere un rinvio perché, senza sua colpa, ignorava la scadenza del termine oppure perché la notifica è avvenuta così tardi da renderne impossibile l'osservanza. Tale domanda avrebbe però dovuto essere presentata

nel termine di dieci giorni dalla cessazione dell'impedimento (139 CPC), in concreto, quindi, entro dieci giorni dall'avvenuta tardiva ricezione della citazione. L'appellante si è resa conto l'11 aprile 2002, quando ha ritirato la citazione, che l'udienza era avvenuta il giorno precedente in sua assenza. Tuttavia non ha introdotto nei successivi dieci giorni la domanda intesa a ripetere l'udienza e con ciò ha perso il diritto a recuperare la propria presenza all'udienza. La richiesta non sarebbe comunque stata giustificata nella sostanza. La giurisprudenza ha, infatti, chiarito che la chiusura per ferie dell'azienda non costituisce un valido impedimento a compiere, in tempo utile, l'atto omesso ( Rep . 1998, n. 58). La chiusura dell'appellante per le ferie pasquali, che essa riconosce essere il motivo del ritardo nel conoscere la nuova data dell'udienza e quindi della mancata presenza alla stessa, non era quindi un motivo sufficiente a giustificare la sua assenza all'udienza e quindi per concederle la ripetizione della stessa. 3.2. L'appellante chiede inoltre che sia pronunciata la nullità del decreto di sfratto alla luce della ritardata notifica dello stesso, avvenuta solo in data 13 maggio 2002. Essa riconosce che la decisione le è stata notificata per il tramite del signor \_\_\_\_\_, suo socio gerente, presentatosi in sua rappresentanza alla Pretura. Sostiene tuttavia che le è stata notificata in modo irregolare poiché non le è stata inviata tempestivamente, immediatamente dopo la sua pronuncia dell'11 aprile 2002 ma consegnata brevi manu e con ritardo di più di un mese. Secondo l'art. 124 cpv. 1 CPC la notificazione degli atti avviene, per regola, mediante invio raccomandato, con o senza ricevuta di ritorno, in conformità dei regolamenti postali. A tenore dell'art. 124 cpv. 7 CPC l'inosservanza delle disposizioni concernenti la notificazione ne produce la nullità. La giurisprudenza ha tuttavia chiarito che il tenore letterale della norma è fuorviante e non è nullo l'atto avvenuto conformemente alla legge o allo scopo della legge. Il Tribunale federale ha, infatti, avuto modo di precisare che la notificazione irregolare della sentenza non deve arrecare pregiudizio alle parti e che la giurisprudenza non sanziona necessariamente con la nullità l'esistenza di vizi nella notificazione, la protezione delle parti essendo sufficientemente garantita allorché la notificazione irregolare raggiunge il suo scopo nonostante l'irregolarità ( DTF 122 I 97 cons. 3aa). In concreto l'appellante ha potuto presentare appello contro il decreto di sfratto senza che lo stesso possa essere eccepito di tardività. La notifica ha quindi raggiunto il suo scopo e l'irregolarità della stessa non configura un caso di nullità. Non può quindi essere pronunciata la nullità del decreto di sfratto impugnato. Il vizio formale nella notifica non ha in concreto arrecato pregiudizio all'appellante e non è quindi giustificato nemmeno l'annullamento. 4. La contestazione della pronuncia dello sfratto non è nemmeno fondata nel merito. Nelle argomentazioni esposte con l'allegato d'appello l'appellante non contesta che il locatore l'avesse diffidato in data 15 novembre 2001 a corrispondere nel termine di 30 giorni le pigioni arretrate e scadute relative ai mesi di settembre e ottobre 2001 e neppure che ritenuto il mancato tempestivo pagamento l'appellato avesse dato formale e valida disdetta del contratto di locazione il 28 dicembre 2001. Nemmeno contesta che il pagamento di quelle pigioni è avvenuto, da parte sua, solo in data 8 gennaio 2002 e quindi tardivamente. L'appellante sostiene invece che le spese di riscaldamento da lei anticipate vanno ad estinguere per compensazione le pigioni arretrate, risultando così ingiustificato lo sfratto per il ritardo nel pagamento delle pigioni. La giurisprudenza ha chiarito che, nell'ambito del contratto di locazione, il conduttore che intende opporre un proprio credito in compensazione alle pigioni scadute e arretrate, per le quali è stato messo in mora, è tenuto a fare l'avviso di compensazione entro il termine perentorio di trenta giorni assegnatogli per il pagamento e che la dichiarazione di compensazione del conduttore che interviene dopo la disdetta non può far rinascere il

contratto ( DTF 119 II 241; II CCA 7 settembre 1994 in re I. SA c. T. SA). In concreto l'appellato ha diffidato in data 15 novembre 2001 l'appellante a corrispondere nel termine legale di trenta giorni le pigioni arretrate e scadute relative ai mesi di settembre e ottobre 2001. Essa era quindi tenuta a operare il pagamento o a fare l'avviso di compensazione entro il 15 dicembre 2001, mentre ha fatto avviso di compensazione solo con lo scritto 7 gennaio 2002, quando l'appellata aveva validamente già dato disdetta il 28 dicembre 2001. L'appellante non può quindi validamente opporre in compensazione, già per questo motivo e senza che torni conto esaminare a chi incombeva l'obbligo contrattuale di farvi fronte, le spese di riscaldamento da lei pagate alle pigioni oggetto della diffida di pagamento 15 novembre 2001. Anche da questo profilo la decisione di sfratto merita conferma. 5. Da tali considerazioni discende che a tutti gli effetti il decreto di sfratto dev'essere confermato e l'appello respinto con la tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di secondo grado a carico dell'appellante. Per i quali motivi, visti per le spese gli art. 147 e seg. CPC e la vigente TG dichiara e pronuncia 1. L'appello 22 maggio 2002 di \_\_\_\_\_ è respinto. 2. Le spese della procedura d'appello, consistenti in: tassa di giustizia fr. 180.-- spese fr. 20.-- totale fr. 200.-- già anticipate dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere all'appellato fr. 500.-- di ripetibili d'appello. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura 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.