

TI_GERICHTE 12.2002.150 vom 17. Januar 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-01-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.150

FR: TI_GERICHTE 12.2002.150 du 17 janvier 2003

IT: TI_GERICHTE 12.2002.150 del 17 gennaio 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 17.01.2003 12.2002.150

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2002.150 Lugano 17 gennaio 2003 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Epiney-Colombo segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nelle cause inc. no. DI 2002.147 e DI 2002.148 della Pretura del Distretto di Bellinzona promosse con istanze di sfratto 2 luglio 2002 da _____ rappr. dall'avv. _____ contro _____ rappr. dall'avv. _____ con le quali l'istante ha chiesto lo sfratto della convenuta dal negozio alimentari e dal locale, con terrazza, adibito ad uso bar, ristorante pizzeria, entrambi siti all'interno del _____ di _____ e che il Pretore, con unica decisione 9 agosto 2002, ha respinto. Appellante l'istante la quale, con due distinti appelli 29 agosto 2002, chiede la riforma del primo giudizio nel senso di accogliere le sue domande di sfratto, mentre la controparte, con osservazioni 30 settembre 2002, ne postula la reiezione. Dovendosi congiungere le due procedure d'appello per un'unica decisione ai sensi dell'art. 320 CPC. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa Considerato in fatto ed in diritto 1. Con due distinti contratti di locazione, datati 30 maggio 2000, la _____ ha concesso in locazione alla _____ un locale adibito a negozio alimentari e un locale con terrazza ad uso bar ristorante pizzeria siti all'interno del _____ di _____, con scadenza al 19 aprile 2005. La pigione per il negozio era stabilita in Fr. 10'000.- annui e quella del bar ristorante pizzeria in Fr. 37'500.- annui, da pagarsi in rate mensili predefinite nel periodo aprile-ottobre di ogni anno. I contratti prevedevano inoltre che tutte le spese accessorie per la gestione erano a carico della locataria. 2. Con lettere-raccomandate 8 aprile 2002 la locatrice comunicava alla locataria che, per il periodo di computo 2000/2001, risultavano arretrati, per pigione e spese accessorie, importi di Fr. 1'917.29 per il negozio e di Fr. 7'972.44 per il bar ristorante e le assegnava un termine di trenta giorni per provvedere al versamento degli scoperti con la minaccia, nel caso di mancato pagamento, della rescissione dei contratti di locazione. Il 21 maggio 2002, constatato il mancato pagamento dei chiesti arretrati, la locatrice ha disdetto i contratti con effetto a decorrere dal 30 giugno 2002. La locataria ha contestato le disdette avanti al competente Ufficio di conciliazione e, nel frattempo, la locatrice ha chiesto lo sfratto al Pretore, il quale, per il principio d'attrazione dell'art. 274g CO, ha deciso su tutta la controversia respingendo, con la decisione impugnata, le domande di sfratto. Il primo giudice ha ritenuto che la locataria non fosse in arretrato con il pagamento delle pigioni poiché, in particolare, gli importi per spese accessorie computati dalla locatrice non

potevano essere presi in considerazione perché non dovuti, la relativa clausola contrattuale essendo nulla. 3. La _____ ripropone, nella procedura d'appello, le sue argomentazioni a sostegno della mora della controparte nel pagamento della pigione e delle spese accessorie e della legittimità della rescissione dei contratti di locazione, ribadendo che la pattuizione contrattuale relativa all'assunzione delle spese accessorie è perfettamente valida. Chiede siano assunte le prove rifiutate dal primo giudice (teste _____ ed interrogatorio formale dell'istante nella persona del signor _____) per appurare la questione a sapere se e quali spese accessorie rivendicate dalla locatrice siano state convenute in aggiunta alla pigione rispettivamente per appurare che le stesse sono state esposte correttamente. La _____, con le osservazioni agli appelli, ripropone l'inefficacia della clausola contrattuale generica riferita alle spese accessorie con la conseguenza che, con riferimento al periodo di conteggio della controparte e per il quale vi è stata la messa in mora, non vi era alcuna pigione scoperta. 4. L'assunzione delle prove rifiutate dal Pretore è inutile poiché, se riferita al fatto a sapere quali spese accessorie erano dovute all'infuori della pigione, è sufficiente prendere atto che entrambi i contratti indicano "tutte le spese accessorie per la gestione.." e per stabilire, sempre che sia necessario, quali, partitamente, fossero basterebbe confrontare quelle esposte dalla locatrice con le definizioni ed i concetti di spese accessorie (Nebenkosten) o di spese di consumo (Verbraucherkosten) come le intende la dottrina e la giurisprudenza (Higi , Zürcher Kommentar, ad art. 257a-257b CO, n. 7, 8 ,9 e 10). La prova invece della correttezza dei conteggi è indifferente all'esito delle cause per i motivi che seguono e che, come alla decisione del primo giudice, concludono per l'inefficacia delle clausole contrattuali che caricano alla locataria le spese accessorie. 5. Infatti, secondo l'art. 257a cpv. 2 CO il locatario deve pagare al locatore le spese accessorie solo quando queste sono state specialmente pattuite. Dottrina e giurisprudenza ne hanno dedotto che le diverse posizioni di spese accessorie devono essere indicate precisamente e singolarmente e che una clausola contrattuale per la quale il locatario deve assumersi e pagare "tutte le spese accessorie" non adempie queste condizioni e non è valida (SVIT-Kommentar , ad art. 257-257b CO n. 18f; Higi , op. cit., n. 13-16; DTF 121 III 460 consid. 2a/aa; decisione Tribunale federale 7.4.1999 in MRA 2000, pag. 242 e seg.). Le concrete clausole contenute nei contratti di locazione stipulati tra le parti che recitano " Tutte le spese accessorie per la gestione sono a carico del locatario ..." (art. 4 doc. A e doc. B) rappresentano l'esempio scolastico dell'invalidità della pattuizione. Ne discende che la locatrice non le può addebitare alla locataria e tenerne conto per eventualmente imputarle una mora nel pagamento del dovuto secondo il contratto di locazione; e nemmeno può imputare pagamenti, pretesi senza titolo, al soddisfacimento delle spese accessorie, primo perché non dovute e, secondariamente, perché ritenere senza causale dei versamenti di importi ricorrenti pari alle specifiche rate previste per la pigione, così come appaiono versati nella maggioranza dei casi dai conteggi dell'appellante, rasenta la temerarietà. 6. Non dovendosi tenere conto delle spese accessorie, ad eccezione di quelle per lo smaltimento rifiuti, indicate nel genere e nel costo all'art. 7 dei contratti, si ha che a fine 2001 la locataria doveva ancora Fr. 500.- per il locale negozio e Fr. 985.05 per il locale bar-ristorante (cfr. conteggi allegati alle lettere doc. D e E). Togliendo da questi importi le somme considerate per le spese accessorie non dovute nel 2000, di molto superiori (cfr. gli stessi conteggi), appare che, a fine 2001, la locataria non era in mora nel pagamento delle pigioni e delle spese per i rifiuti. Le disdette, pronunciate per mora della locatrice senza che tale situazione fosse presente, sono così inefficaci ed i contratti continuano ad esplicare i loro effetti. La decisione del Pretore è corretta e gli appelli vanno respinti con carico di

spese e ripetibili. Per i quali motivi visti, per le spese, gli art. 147 e seg. CPC e la vigente TG dichiara e pronuncia 1. Gli appelli 29 agosto 2002 di _____ sono respinti. 2. La tassa di giudizio di Fr. 350.- e le spese di Fr. 50.- (totale Fr. 400.-), già anticipate dall'appellante, rimangono a suo carico con l'obbligo di rifondere a controparte Fr. 500.- per ripetibili d'appello. 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.