

TI_GERICHTE 12.2002.87 vom 14. Mai 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-05-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.87

FR: TI_GERICHTE 12.2002.87 du 14 mai 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2002.87 del 14 maggio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

La presente vertenza si fonda su un contratto di locazione 23 gennaio 2001 avente per oggetto un complesso immobiliare di tipo aziendale, per una superficie di ca. mq 3'577, sito nel Comune di _____. La durata era prevista dal 1° gennaio 2001 al 31 dicembre 2005 e la pigione annua in fr. 144'000.-, pagabile in rate mensili anticipate di fr. 12'000.-, oltre a un anticipo per spese accessorie di fr. 1'600.- il mese. Non è contestato che la conduttrice non abbia versato le pigioni e gli anticipi per spese relativamente ai mesi di aprile, maggio e giugno 2001, ossia per un importo complessivo di fr. 40'800.- Ne è conseguita, in data 13 giugno 2001, la fissazione di un termine di 30 giorni per il pagamento dello scoperto con la comminatoria della disdetta della locazione (doc. C) e, venuto meno il pagamento richiesto, la notifica della disdetta per mora della conduttrice in data 11 settembre 2001 per il 31 ottobre 2001 (doc. D). Venuto meno lo sgombero dei locali, i locatori hanno dato avvio alla presente procedura di sfratto.

E. 2

L'11 ottobre 2001 la conduttrice ha presentato all'Ufficio di conciliazione competente un'istanza di contestazione della disdetta, negando l'intervenuta mora a suo carico, considerando non adempiti i requisiti di legge, in particolare relativamente all'art. 257d CO. In ossequio all'art. 274g CO questa procedura è stata trasmessa al giudice dello sfratto per un unico giudizio.

E. 3

Decidendo lo sfratto, il primo giudice ha respinto le eccezioni della convenuta; in particolare ha considerato tardiva la pretesa compensazione del credito per pigioni con un credito proprio della conduttrice di fr. 87'930.-- relativo a danni che essa pretende di aver subito in seguito a infiltrazioni d'acqua nei vani locati, conseguenti a intemperie.

E. 4

Con l'appello la convenuta ha formulato una serie di censure sia relative al merito della vertenza, sia di natura processuale. 4.1. L'art. 322 lett. b CPC offre la possibilità al giudice d'appello, su istanza di parte, di ordinare l'assunzione di quelle prove che vennero offerte ma che furono rifiutate dal pretore, inteso che il rifiuto non sia avvenuto per motivi d'ordine ma di merito, ossia perché i mezzi di prova proposti sono stati considerati inutili ai fini del giudizio (Cocchi/ Trezzini, CPC-TI, art. 322, m. 16 e 21). In concreto, la convenuta -in sede di contraddittorio- ha proposto l'audizione di due testimoni, nonché l'allestimento di una

perizia e il sopralluogo, indicando chiaramente che tutte queste prove avrebbero avuto per oggetto i danni il cui risarcimento costituiva il credito posto in compensazione col credito per pigioni. Con ordinanza 11 dicembre 2001, il pretore ha deciso l'inammissibilità delle prove, ritenendo le stesse ininfluenti per l'esito della causa per le ragioni che verranno esposte nel giudizio di merito (ordinanza 11 dicembre 2001). Ragioni ben individuabili nell'accertata inutilità di provare il credito della convenuta, non ricorrendo i presupposti per operare la compensazione postulata dalla stessa parte: conclusione che, come esposto nel seguito, dev'essere condivisa, così che la proposta applicazione dell'art. 322 lett. b CPC dev'essere respinta.

4.2. Sempre nell'ottica processuale è vero ciò che afferma l'appellante, ossia che l'applicazione dell'art. 274g lett. a CPC non implica l'abbandono della procedura per le cause in materia di locazione in favore delle norme cantonali in materia di sfratto (DTF 122 III 95). Ma l'argomento appare inconferente, sia per l'analogia fra la procedura sommaria riservata allo sfratto e la procedura speciale per le controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (art. 404 segg. CPC) relativamente all'ammissibilità delle prove, sia perché in ogni tipo di procedura non è data la facoltà di assumere mezzi di prova irrilevanti ai fini del giudizio (art. 184 cpv. 1 CPC; Cocchi/Trezzini, op. cit., art. 184 CPC, m. 5), ciò costituendo una norma cardine del processo civile che peraltro nulla ha a che vedere con il principio inquisitorio evocato dall'appellante (cfr. al riguardo Cocchi/Trezzini, op. cit., ad art. 407 CPC). Ne consegue che il rifiuto delle prove proposte non si rivela arbitrario per nessun motivo.

4.3. L'appellante, senza riferirsi formalmente a norme specifiche della procedura, rileva l'assenza di un presupposto processuale e della conseguente nullità degli atti compiuti dall'indebito rappresentante, dal momento che non è stata prodotta in causa una valida procura di rappresentanza degli istanti in favore della società _____ che, oltre ad aver disdetto a nome dei primi il contratto di locazione (doc. D), ha pure sottoscritto quale loro rappresentante l'istanza di sfratto. La censura, già sollevata in prima sede, non può tuttavia essere accolta. Infatti, la legittimazione del rappresentante di una parte nel processo è un presupposto che il giudice verifica se ha motivo di dubbio (art. 97 n. 4 CPC), rispettivamente se è contestata dalla controparte (Cocchi/Trezzini, op. cit., art. 97 CPC, m. 8). In concreto l'appellante aveva sostenuto semplicemente la mancanza della prova documentale della procura, ciò che tuttavia appare come un'argomentazione al limite dell'abuso di diritto, già solo a dipendenza del fatto che la stessa conduttrice ha pattuito la locazione non direttamente con i locatori, ma per loro conto proprio con _____ (doc. A) ed ha riconosciuto attivamente anche in seguito tale il ruolo della stessa società, indirizzandosi a lei e non ai locatori per segnalare i pretesi danni da intemperie di cui già si è detto (doc. 1).

4.4. Nel merito, non resta che ricordare -a conferma della sentenza impugnata- che se il conduttore in mora intende invocare la compensazione per evitare la disdetta straordinaria dell'art. 257d CO, deve dichiararlo nel termine di comminatoria fissato in base alla stessa norma per pagare le pigioni arretrate (DTF 119 II 248 e rif. ivi; Higi, in Comm. di Zurigo, 1994, art. 257d CO, N. 15 e 40), in concreto nel termine di trenta giorni. Ciò che non è avvenuto, né durante quel termine, né con lo scritto 28 settembre 2001 (doc. 1) che nemmeno può rappresentare una dichiarazione di compensazione (cfr. Peter, in Comm. di Basilea, ed. 2, art. 124 CO, N. 1), ma soltanto in sede di discussione dell'istanza di sfratto: quindi tardivamente. Anche sotto questo aspetto l'appello non merita accoglimento.

E. 5

La domanda subordinata di differire di sei mesi l'esecuzione effettiva dello sfratto è irricevibile, non essendo previsto dalla nostra legislazione (Cocchi/Trezzini, op. cit., art.

508 CPC, m. 9).

E. 6

La presente decisione è presa in virtù dell'art. 313 bis CPC che permette a questa Camera, prima della notificazione dell'atto d'appello, di decidere con breve motivazione la reiezione del medesimo qualora si riveli inammissibile o manifestamente infondato. Le spese seguono la soccombenza dell'appellante. Motivi per i quali, richiamati per le spese gli art. 148 CPC e la LTG pronuncia: 1. L'appello 29 aprile 2002 di _____ è respinto. 2. Le spese e la tassa di giustizia, per complessivi fr. 1'000.-, sono poste a carico dell'appellante. 3. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura di Lugano, sezione 4. 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.