

TI_GERICHTE 12.2006.49 vom 11. Juli 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-07-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.49

FR: TI_GERICHTE 12.2006.49 du 11 juillet 2006

IT: TI_GERICHTE 12.2006.49 del 11 luglio 2006

Regeste

locazione, disdetta per mora del conduttore in caso di deposito della pigione avvenuto a torto in assenza di difetti

Erwägungen

E. 1

Il Segretario assessore ha preso atto dell'accordo intervenuto tra le parti all'udienza del 26 ottobre 2005, in virtù del quale la conduttrice ha acconsentito alla liberazione delle pigioni depositate dall'aprile all'ottobre 2005 in favore del locatore, e ha constatato che la relativa domanda dell'istante era pertanto diventata priva di oggetto. Dopo aver rilevato che il locatore ha chiesto la liberazione delle pigioni depositate il 23 giugno 2005, il Segretario assessore ha ritenuto che l'Ufficio di conciliazione avrebbe dovuto liberare le pigioni, mancando i presupposti per il loro deposito. Ha tuttavia concluso per l'assenza di una mora della conduttrice, che aveva depositato le pigioni all'Ufficio di conciliazione, e ha così ritenuto priva di fondamento la disdetta straordinaria notificata il 18 luglio 2005.

E. 2

L'appellante rimprovera al Segretario assessore di non aver accertato la validità della disdetta straordinaria data per mora della convenuta il 18 luglio 2005 e di aver ammesso a torto che le pigioni depositate sono considerate come pagate, negando dunque la mora della convenuta. Egli contesta anche la sua soccombenza integrale nel pagamento delle spese e delle ripetibili dal momento che il Segretario assessore ha riconosciuto che egli aveva richiesto la liberazione delle pigione illecitamente depositate sin dalla prima udienza di conciliazione. In sintesi, l'appellante adduce che la disdetta straordinaria del 18 luglio 2005 era valida poiché la conduttrice era in mora nel pagamento delle pigioni, il deposito all'Ufficio di conciliazione non essendo avvenuto nel rispetto delle condizioni di legge.

E. 3

Il deposito delle pigioni, a norma dell'art. 259g CO, presuppone per la sua validità il rispetto di cinque condizioni cumulative, fra le quali ci deve essere un difetto che diminuisce l'idoneità all'uso del bene locato o che turba il godimento del bene locato (DTF 125 III 120; Lachat, Commentaire Romand CO-I, n. 3 ad art. art. 259g CO). Il difetto può essere di natura materiale, immateriale, economico, estetico o anche pratico (Tercier, Les contrats spéciaux, 3 a ed., Zurigo 2003, pag. 272). Nella fattispecie la conduttrice ha ammesso nelle osservazioni del 17 marzo 2006 (pag. 5) di aver depositato le pigioni a seguito dell'"insostenibile insicurezza giuridica generata" dal comportamento del locatore, senza minimamente accennare a un difetto, di cui non vi è del resto traccia alcuna agli atti. Come rilevato con pertinenza dal Segretario assessore, non vi erano pertanto in concreto le condizioni per un valido deposito della pigione ai sensi dell'art. 259g CO (Lachat, op. cit.,

n. 8 ad art. 259g CO; Tercier , op. cit., pag. 279 e segg.; DTF 125 III 120). Il comportamento del locatore, quand'anche fosse riprovevole, non è infatti un difetto della cosa locata (Tercier , op. cit., n. 1872 pag. 272). Ne deriva che nella fattispecie il deposito delle pigioni è avvenuto a torto e non ha quindi avuto effetto liberatorio per la conduttrice (DTF 125 III 120 consid. 2b). Ciò non giova tuttavia all'appellante. Il locatore ha ricevuto avviso del deposito delle pigioni agli inizi di aprile 2005 (cfr. citazione del 13 aprile 2005, inc. 36/05 Ufficio di conciliazione richiamato) e aveva la possibilità di chiedere la liberazione delle pigioni depositate a torto ai sensi dell'art. 259h CO. Egli non ha però fatto uso di tale sua facoltà fino al 23 settembre 2005, quando ha presentato alla Pretura del Distretto di Bellinzona una domanda cautelare di liberazione delle pigioni depositate (inc. DI.05.278). All'udienza del 23 giugno 2005 davanti all'Ufficio di conciliazione l'appellante ha invero contestato l'esistenza delle condizioni di legge per il deposito delle pigioni (inc. 36/05, UC), ma contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice non ha chiesto la liberazione delle pigioni depositate, come risulta in modo chiaro dalle sue domande di giudizio, nelle quali si è limitato a chiedere di accertare che la conduttrice "non vanta alcun titolo giuridico per depositare le pigioni" (riassunto scritto, pag. 6). Nella comminatoria del 7 giugno 2005 il locatore ha assegnato un termine di 30 giorni per il pagamento delle "pigioni arretrate" senza minimamente accennare all'importo richiesto (doc. A inc. 60/05 UC richiamato), né menzionare che non riteneva pagate le pigioni depositate all'Ufficio di conciliazione. La comminatoria di pagamento del 7 giugno 2005 non risponde dunque ai requisiti imposti dall'art. 257d CO (Lachat , op. cit., n. 4 ad art. 257d CO) e già per tale fatto la disdetta notificata il 18 luglio 2005 era nulla. Si può dunque prescindere dall'esaminare in concreto se essa fosse abusiva per il fatto che il locatore non subiva alcun danno finanziario dal deposito delle pigioni (Weber , Basler Kommentar, 3 a ed., n. 14 ad art. 259g CO), ancorché avvenuto a torto. Al riguardo l'appello si rivela quindi infondato.

E. 4

Infine l'appellante rimprovera al Segretario assessore di aver messo a suo carico le spese e le ripetibili dopo aver ammesso che egli aveva formulato una richiesta sulla destinazione delle pigioni depositate e aver censurato la mancata corrispondente decisione dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione. La censura è infondata. Il locatore ha chiesto la liberazione delle pigioni depositate, come si è visto, per la prima volta con la domanda cautelare contenuta nell'istanza 23 settembre 2005. All'udienza del 26 ottobre 2005 le parti hanno trovato un accordo su tale domanda, che è dunque divenuta priva di oggetto. Il Segretario assessore doveva dunque statuire solo sulla validità della disdetta straordinaria notificata il 18 luglio 2005 e su tale domanda l'istante è rimasto integralmente soccombente. La decisione con la quale il Segretario assessore ha posto la tassa di giustizia e le spese a carico dell'istante e lo ha condannato a rifondere un'indennità per ripetibili alla convenuta sfugge dunque alla critica. L'appello, infondato nel suo insieme, deve di conseguenza essere respinto.

E. 5

Gli oneri processuali del presente giudizio seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e sono quindi a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte un'equa indennità per ripetibili. Per i quali motivi visti gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.