

TI_GERICHTE 12.2006.6 vom 27. Februar 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-02-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.6

FR: TI_GERICHTE 12.2006.6 du 27 février 2006

IT: TI_GERICHTE 12.2006.6 del 27 febbraio 2006

Regeste

sfratto - obbligo di adire l'UC - subingresso del conduttore nel contratto di locazione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 27.02.2006 12.2006.6

sfratto - obbligo di adire l'UC - subingresso del conduttore nel contratto di locazione

Incarto n. 12.2006.6 Lugano 27 febbraio 2006 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Epiney-Colombo e Walser segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa -inc. n. DI.2005.340 della Pretura del distretto di Bellinzona- promossa con istanza 2 dicembre 2005 da AO 1 rappr. da RA 2 contro AP 1 , ora AP 1 rappr. da RA 1 con cui l'istante ha chiesto lo sfratto della convenuta dall'immobile di cui al mappale _____ RFD di _____, segnatamente dai locali al pianterreno, al 1° piano, al 2° piano e al 3° piano, siti in _____ a _____, domanda avversata dalla controparte che ha nel contempo contestato la validità della disdetta 28 ottobre 2005; nell'ambito della quale il Segretario assessore, con decisione 30 dicembre 2005, ha decretato lo sfratto ed ha fatto ordine all'Ufficio di conciliazione di Bellinzona di liberare a favore dell'istante la pigione depositata relativa al mese di dicembre 2005; appellante la convenuta con atto di appello 4 gennaio 2006, completato il 12 gennaio 2006, con cui chiede di modificare il querelato giudizio nei sensi dei considerandi, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'istante con osservazioni 3 febbraio 2006 postula la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; richiamato il decreto 5 gennaio 2006 con cui il presidente di questa Camera ha concesso all'appello l'effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con l'istanza in rassegna AO 1 ha chiesto lo sfratto di AP 1 dall'immobile di cui al mappale _____ RFD di _____, segnatamente dai locali commerciali al pianterreno e al 1° piano, ove è situato l'esercizio pubblico _____, nonché dai locali ad uso personale, al 2° e 3° piano, siti in _____ a _____, rilevando che il contratto di locazione tra le parti era stato da lei disdetto il 28 ottobre 2005, per mora del conduttore, con effetto al successivo 30 novembre (doc. T) e che l'ente locato non era stato nel frattempo liberato. 2. La convenuta si è opposta all'istanza rilevando che l'istante, da lei contattata prima della notifica della diffida di pagamento 1 luglio 2005, aveva immotivatamente rifiutato il suo consenso al subingresso di N _____ nel contratto di locazione, concordato l'8 giugno 2005. Ritenuto che nelle particolari circostanze il subingresso andava nondimeno considerato valido, ne ha concluso che la disdetta in esame era nulla, essa non avendo più la qualità di conduttrice. A suo parere, il tardivo pagamento della pigione era in ogni caso dovuto ad un malinteso, originato dalla controparte, circa il deposito di garanzia rispettivamente era imputabile alle difficoltà che i rappresentanti di

quest'ultima le avevano fatto per incassare le pigioni. Di qui la nullità della disdetta, contraria alla buona fede, tanto più che il fatto di appellarsi al pagamento tardivo per intimare, oltre 2 mesi dopo, la disdetta costituiva un classico abuso di diritto. 3. Con la decisione qui impugnata il Segretario assessore ha innanzitutto escluso che le circostanze addotte dalla convenuta, sconfessate dalle risultanze istruttorie o rimaste allo stadio di puro parlato, potessero far concludere per l'abusività della disdetta per mora, di per sé formalmente ineccepibile. Appurato in seguito che i motivi addotti dall'istante per rifiutare il proprio consenso al subingresso nel contratto da parte di N _____, assurgevano a validi motivi ai sensi dell'art. 263 CO, ha senz'altro concluso per la validità della disdetta, dal che l'accoglimento dell'istanza di sfratto. Preso atto che in sede di udienza era pure stata chiesta la liberazione a favore dell'istante della pigione relativa al mese di dicembre 2005, depositata presso l'Ufficio di conciliazione, e che tale richiesta appariva fondata vista la tardività del deposito, egli ha nel contempo fatto ordine a quell'Ufficio di provvedere in tal senso. 4. Con l'appello che qui ci occupa, avverso dall'istante, la convenuta chiede di modificare il querelato giudizio ai sensi dei considerandi. Essa ribadisce la validità del subingresso di N _____, l'abusività della disdetta e l'erroneità, stante l'incompetenza del giudice e le ragioni esposte in occasione dell'udienza, del giudizio di liberazione delle pigioni. Con il complemento d'appello essa ha infine preteso che l'istanza di sfratto fosse irricevibile, siccome non preceduta dal necessario tentativo di conciliazione innanzi al competente Ufficio. 5. Preliminarmente occorre evidenziare che il fatto che l'appellante sia stata dichiarata fallita nelle more della procedura d'appello, il 9 febbraio 2006, non impedisce a questa Camera di potersi pronunciare sull'impugnativa. In effetti giusta l'art. 207 cpv. 1 LEF la sospensione obbligatoria delle cause civili nelle quali il fallito è parte e che influiscono sulla composizione della massa è espressamente esclusa nei casi d'urgenza, ritenuto che per la dottrina la procedura di sfratto rientra per l'appunto in tale eventualità (Wohlfart , Basler Kommentar, N. 35 ad art. 207; Walder/Kull/Kottmann , SchKG, 4. ed., N. 11 ad art. 207 LEF). 6. La censura con cui la convenuta, nel complemento all'appello, pretende l'irricevibilità dell'istanza di sfratto, rilevando come la stessa non sia stata preceduta dal necessario tentativo di conciliazione, è ampiamente infondata. Innanzitutto si osserva che l'obbligo della conciliazione preliminare innanzi all'Ufficio di conciliazione, valevole anche per le procedure di sfratto, non è tra l'altro dato nel caso in cui il sollevare il difetto della conciliazione costituisce un formalismo eccessivo (Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., m. 36 ad art. 506), ciò che in particolare si verifica quando l'Ufficio in precedenza aveva già avuto modo di conoscere l'oggetto della lite (ICCTF 8 novembre 2002 4C.252/2002; Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., m. 20 ad art. 404; II CCA 9 gennaio 2006 inc. n. 12.2005.203). Nel caso di specie ci si trova per l'appunto confrontati con una tale eventualità, visto e considerato che le argomentazioni con cui la convenuta si era opposta all'istanza di sfratto sono identiche -tant'è che in occasione dell'udienza essa si era limitata a rinviare a quanto esposto a suo tempo (cfr. verbale 22 dicembre 2005 p. 1)- a quelle con cui essa il 28 novembre 2005 aveva contestato la validità della disdetta avanti all'Ufficio di conciliazione (inc. n. 89-05 UC), il quale aveva in seguito concluso, il 27 ottobre 2005, per la mancata conciliazione. La dottrina ha oltretutto già avuto modo di stabilire che l'obbligo della preventiva conciliazione non è dato nel caso in cui alla fattispecie risulti applicabile l'art. 274g CO, ovvero qualora il conduttore oggetto di una delle disdette straordinarie indicate in quella disposizione abbia già provveduto a contestarla innanzi all'Ufficio di conciliazione -in seguito in Pretura- o abbia già instato presso quest'ultimo per la

concessione di una prorogazione (Ducrot , La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole: quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, Ginevra 2005, p. 78 e 170 seg.; Ducrot , L'expulsion du locataire, in 9. Séminaire sul le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 23; DB 2003 n. 20 con nota M.D.; II CCA 6 febbraio 2006 inc. n. 12.2006.35), ciò che si è pure verificato nel caso di specie (cfr. verbale 22 dicembre 2005 p. 1). 7. Passando ad esaminare l'appello, ci si potrebbe invero chiedere se la richiesta di parte convenuta di modificare il querelato giudizio nei sensi dei considerandi, invece di chiederne la riforma -come sarebbe stato possibile- specificando puntualmente il nuovo petitum auspicato, sia sufficientemente chiara come vuole la giurisprudenza riferita all'art. 309 cpv. 2 lett. e CPC e se, nella negativa, debba essere sanzionata con la nullità del gravame ai sensi dell'art. 309 cpv. 5 CPC. La questione, stante -come vedremo- l'infondatezza dell'appello, può tuttavia essere lasciata indecisa. 8. La convenuta ribadisce anche in questa sede la nullità della disdetta, osservando di non essere ormai più parte al contratto, rispettivamente il suo carattere abusivo. 8.1 Essa adduce innanzitutto che il fatto che l'istante avesse rifiutato il subingresso ex art. 263 CO di N _____ non ostava al trasferimento del contratto a quest'ultima, ritenuto che i motivi gravi invocati dalla controparte per opporsi al subingresso non potevano essere considerati validi. A torto. Quanto al timore per il pagamento delle pigioni future da parte della subingredita (Weber , Basler Kommentar, 3. ed., N. 5 ad art. 263 CO; Higi , Zürcher Kommentar, N. 34 e 37 ad art. 263 CO; Lachat , Commentaire Romand, N. 6 ad art. 263 CO; Permann/Schaner , Kommentar zum Mietrecht, N. 14 ad art. 263 CO; Jacquemoud-Rossari , Le transfert du bail commercial, in 8. Séminaire sul le droit du bail, Neuchâtel 1994, p. 13; Barbey , Le transfert du bail commercial (art. 263 CO), in SJ 1992 p. 54 seg.) N _____, lo stesso appare senz'altro condivisibile se solo si pensa che in base al contratto di cessione della locazione (doc. B1) quella società, costituita da pochi giorni e dotata di un capitale sociale di soli fr. 100'000.-, pur potendo beneficiare della cessione del deposito cauzionale di garanzia di fr. 10'000.-, avrebbe dovuto assumersi il pagamento di due pigioni arretrate, di complessivi fr. 14'246.-, le spese per la cessione del contratto ed oltretutto avrebbe già dovuto pagare fr. 75'000.- in contanti a _____ per il rimborso di un prestito che questi aveva a suo tempo concesso alla convenuta. Ora, se è vero che in contropartita di quel pagamento le sarebbe stato ceduto ogni diritto derivante da quel contratto di prestito -ivi compresa la proprietà sull'inventario (segnatamente mobili, accessori e stoviglie), di cui non è però noto il valore- verso la convenuta, è però altrettanto vero che, stante le comprovate difficoltà finanziarie di quest'ultima risultanti da quello stesso documento, l'operazione di fatto si risolveva per lei con una perdita secca di almeno quell'importo, ciò che le avrebbe già a quel momento imposto l'adozione di misure di risanamento (art. 725 cpv. 1 CO). La convenuta, pur espressamente richiesta dalla controparte (doc. H), non ha inoltre indicato chi fossero le persone fisiche che stavano dietro a N _____ (Higi , op. cit., N. 39 seg. ad art. 263 CO; Permann/Schaner , op. cit., ibidem) e dunque dimostrato se le stesse disponessero dei necessari requisiti professionali per poter continuare la gestione dei locali commerciali locati, rispettivamente che dietro alla stessa -come già dietro alla convenuta (cfr. doc. V1 e V2)- non vi fosse _____, la cui solidità finanziaria era tutt'altro che certa, anche perché -come si è potuto evincere dall'ispezione a RC effettuata d'ufficio dalla scrivente Camera- egli, solo un paio di mesi prima, il 5 aprile 2005, era stato dichiarato fallito (cfr. i dati relativi alla ditta individuale _____ di _____). Se a quanto precede si aggiunge che le circostanze che soggiacevano al trasferimento della locazione e le finalità

dell'operazione apparivano tutt'altro che chiare (Weber , op. cit., N. 3 ad art. 263 CO), anche perché il contratto di locazione, a tempo determinato, sarebbe scaduto già pochi mesi dopo (Jacquemoud-Rossari , op. cit., ibidem; Barbey , op. cit., p. 56), il 31 dicembre 2005 (doc. A), ben si può concludere per la legittimità del rifiuto al subingresso da parte dell'istante. 8.2 Le censure con cui la convenuta ritiene abusiva la disdetta, rilevando che il tardivo pagamento della pigione, cui l'istante si era prevalsa solo oltre 2 mesi dopo, era dovuto ad un malinteso originato dalla controparte rispettivamente era imputabile alle difficoltà fatte dai rappresentanti di quest'ultima per incassare le pigioni, devono essere disattese siccome irricevibili. Con il gravame essa, in proposito, si è in effetti limitata a riprodurre pressoché letteralmente quanto da lei addotto in prima sede e non si è assolutamente confrontata con le argomentazioni, per altro del tutto corrette ed alle quali si può tranquillamente rinviare, con cui il giudice di prime cure le aveva ritenute infondate (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 21, 23 e 27 ad art. 309). 9. Ammessa con ciò la validità della disdetta, ne discende la conferma del giudizio con cui il Segretario assessore ha decretato lo sfratto della convenuta. Questo esito -la circostanza merita di essere evidenziata- si sarebbe del resto imposto anche nel caso in cui fosse stata riconosciuta la validità del subingresso di N _____, ritenuto che in tale evenienza la convenuta non sarebbe più stata parte del rapporto di locazione (SVIT , Mietrecht-Kommentar, 2. ed., N. 22 ad art. 263 CO), che doveva quindi essere considerato cessato, almeno nei suoi confronti, dal che il benfondato del richiesto sfratto. 10. Infondata è infine anche la censura con cui la convenuta chiede di annullare il dispositivo con cui il Segretario assessore aveva ordinato la liberazione a favore dell'istante della pigione di dicembre 2005, depositata presso l'Ufficio di conciliazione. Dal querelato giudizio si evince in primo luogo che il giudice aveva pronunciato la liberazione di quella pigione in virtù dell'art. 413 CPC, ovvero adottando -a ragione o a torto, ciò che non necessita di essere qui esaminato, anche perché non è stato contestato- un provvedimento cautelare. Ora, ritenuto che i provvedimenti cautelari adottati in materia di locazione non sono per legge impugnabili (art. 413 cpv. 2 CPC), l'appello, su questo punto, è irricevibile. Gli argomenti sollevati in questa sede dalla convenuta avrebbero in ogni caso dovuto essere disattesi, atteso che la competenza del primo giudice a decretare provvedimenti cautelari trova per l'appunto la sua base legale nell'art. 413 cpv. 1 CPC, mentre il rimando alle ulteriori argomentazioni da lei esposte in occasione dell'udienza è proceduralmente irritato (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 21, 23 e 27 ad art. 309). Nuova (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC) ed oltretutto nemmeno oggetto di un necessario appello adesivo (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 3 ad art. 314), e pertanto ampiamente irricevibile, è invece la richiesta dell'istante, contenuta nelle sue osservazioni, di voler estendere l'obbligo di liberazione delle pigioni depositate a quelle eventuali che sarebbero venute a scadenza successivamente al mese di dicembre 2005. 11. Ne discende la reiezione del gravame. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 4/12 gennaio 2006 di _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 150.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 200.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 600.- per ripetibili. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del distretto di Bellinzona terzi implicati 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.