

## **TI\_GERICHTE 12.2007.151 vom 31. März 2008**

TI Tribunale d'appello, 2008-03-31, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2007.151](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2007.151)

FR: TI\_GERICHTE 12.2007.151 du 31 mars 2008

IT: TI\_GERICHTE 12.2007.151 del 31 marzo 2008

### **Regeste**

Locazione: disdetta

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

L' appellante sostiene che la protezione di cui all' art. 271a cpv. 1 lett. a CO richiede un rapporto di causalità tra le pretese vantate dal conduttore e la disdetta contestata. Ciò che difetta, a suo dire, nella fattispecie. Essa afferma, invero, di essere sempre intervenuta tempestivamente per eliminare i difetti segnalati, motivo per cui non si può ragionevolmente credere che la disdetta sia stata data per motivi di ritorsione. Anche nell' ipotesi che le pretese della conduttrice fossero giustificate, essa non avrebbe comunque, secondo la locatrice, agito in buona fede, ovvero a suo dire conformemente alla legge, poiché ha trattenuto le pignoni senza depositarle all' Ufficio di conciliazione.

#### **E. 3**

La locatrice si sofferma sull' applicazione dell' art. 271a cpv. 1 lett. a CO, senza tuttavia esprimersi sulla lett. e del medesimo disposto di legge, applicato nella fattispecie dal Segretario assessore. Il Tribunale federale ha recentemente ribadito che l' art. 271a cpv. 1 lett. e n. 1 CO si inserisce nel quadro della cosiddetta protezione temporale contro le disdette, volta a garantire al conduttore la possibilità di far valere i propri diritti derivanti dalla locazione dinanzi a un ufficio di conciliazione, rispettivamente un' autorità giudiziaria, senza temere di vedersi - per questo motivo - rescindere il contratto. Nell' ottica di tutelare il conduttore da una ritorsione da parte del locatore, il legislatore vieta pertanto, in linea di principio, lo scioglimento del contratto durante un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione (art. 271a cpv. 1 lett. d CO) nonché nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione (art. 271a cpv. 1 lett. e CO). Ciò significa che qualora la disdetta intervenga durante i tre anni successivi alla fine di un procedimento giudiziario il conduttore può opporvisi senza dover dimostrare l' esistenza di un nesso di causalità fra la precedente procedura e la disdetta: il carattere abusivo della disdetta - dato dal desiderio di vendetta - è infatti presunto per legge (sentenza del Tribunale federale inc. 4C.432/2006 dell'8 maggio 2007, consid. 4.4 con numerosi riferimenti; Lachat, Commentaire romand CO-I, n. 16 ad art. 271a).

#### **E. 4**

Nella fattispecie, come accertato dal Segretario assessore (sentenza impugnata, pag. 4 in mezzo), l' 8/21 ottobre 2004 le parti hanno concluso una transazione che ha posto fine a una causa intentata dalla conduttrice il 24 ottobre 2001 dinanzi alla Pretura. Motivo per cui la causa, a quell' epoca pendente in appello, è stata stralciata dai ruoli il 29 ottobre 2004

(sopra, lett. B). La disdetta 1° settembre 2006 è quindi stata notificata prima della decorrenza triennale prevista dall' art. 271a cpv. 1 lett. e cfr. 4 CO. Ne consegue che le argomentazioni dell'appellante sul rapporto di causalità nulla mutano al fatto che la disdetta è, comunque sia, contestabile in virtù del disposto testé citato.

#### **E. 5**

Come spiegato dal primo giudice, la presunzione legale dell' art. 271a cpv. 1 lett. e CO viene tuttavia a cadere se è realizzata una delle circostanze menzionate nell' art. 271a cpv. 3 CO o se il richiamo del conduttore alla protezione temporale contro la disdetta è in contrasto con la buona fede ai sensi dell' art. 2 cpv. 2 CC (sentenza del Tribunale federale inc. 4C.432/2006 dell'8 maggio 2007, consid. 4.4 con numerosi riferimenti).

#### **E. 6**

Al riguardo, l' appellante rimprovera anzitutto al primo giudice di aver erroneamente accertato che la disdetta 1° settembre 2006 era stata notificata per mora del conduttore, mentre la stessa era una rescissione ordinaria (appello, pag. 8 segg.). In tal modo, la stessa locatrice ammette di conseguenza che in concreto non sono riunite le premesse per l' applicazione dell' art. 271a cpv. 3 lett. b CO. La locatrice, che sostiene che la disdetta è ordinaria, afferma altresì che essa è stata data per motivi gravi (art. 271a cpv. 3 lett. e CO). L'affermazione è contraddittoria, visto che la disdetta per motivi gravi è una disdetta straordinaria (vedasi la marginale all'art. 266g CO). Comunque sia, l' appellante ritiene di aver invocato motivi gravi alla base della disdetta già con la sua risposta 16 novembre 2006 dinanzi all' Ufficio di conciliazione (inc. rich. 100-06). Effettivamente, al punto 7.4 essa ha fatto riferimento all' art. 266g CO (pag. 5), ma i motivi invocati a suffragio dell' esistenza dei relativi presupposti riguardano, come accertato dal primo giudice, quelli di un' eventuale disdetta per mora. La locatrice ha invero spiegato che la conduttrice aveva trattenuto delle pigioni, era in ritardo nei pagamenti e si trovava in una situazione finanziaria precaria tale da lasciar intendere che la locatrice non avrebbe potuto riscuotere le pigioni passate (pag. 5). Tale circostanza è ribadita anche al punto 8.1, dove essa sostiene che “ i pagamenti costantemente morosi e le trattenute dei pagamenti ingiustificati hanno indotto la convenuta a non proseguire il contratto di locazione ” (pag. 6). La mora del conduttore è prevista dall' art. 257d CO e prevede, se riunite determinate condizioni, la rescissione del contratto con preavviso di trenta giorni (locale commerciale) almeno per la fine di un mese. Ma la locatrice non si è avvalsa, come da lei stessa ammesso, di tale strumento. Se non che, la disdetta straordinaria per motivi gravi di cui all' art. 266g CO è applicabile solo nella misura in cui le premesse di altri casi di rescissione anticipata, come appunto l' art. 257d CO, non sono riunite. In altre parole, se sussistono i presupposti di una disdetta per mora, il locatore non può avvalersi dell' art. 266g CO per notificare una disdetta straordinaria ( Higi, Zürcher Kommentar 1995, n. 13 seg. ad art. 266g CO; Lachat, Le bail à loyer, Losanna 1997, pag. 441 seg.; Lachat, Commentaire romand CO-I, n. 2 ad art. 266g). Ciò è d' altra parte ammesso dalla stessa appellante (pag. 15). Nemmeno la situazione della conduttrice che la locatrice ha asserito (e asserisce) essere talmente precaria da costituire, per lei, un rischio economico altissimo a fronte dei crediti ancora scoperti (risposta UC 16 novembre 2006, pag. 5; appello, pag. 13 in mezzo) è tale da comportare l' applicazione dell' art. 266g CO. Basti pensare, al riguardo, che gravi motivi sono delle severe crisi economiche, una guerra, una grave malattia del locatore o una modifica della sua sostanza che lo obbliga ad occupare lui stesso i locali in questione ( Lachat, op. cit., pag. 442). Se la locatrice non avesse voluto far accumulare l' asserito debito nei suoi confronti,

avrebbe semmai dovuto prevalersi tempestivamente dell' art. 257d CO. Stessa argomentazione vale per la sua censura secondo la quale l' atteggiamento della controparte aveva minato il rapporto di fiducia (appello, pag. 14 in mezzo). Mal si comprende, invero, perché la locatrice non si sia invece avvalsa, se del caso, di una disdetta per mora anziché per giusti motivi. L' appellante si contraddice, poi, nuovamente, allorché da una parte sostiene l' esistenza di un debito importante per pigioni trattenute (appello, pag. 13 in mezzo), dall' altra afferma che vi erano delle piccole violazioni contrattuali, come dei ritardi vessatori e ripetuti nei pagamenti, che non giustificavano l' applicazione dell' art. 257d CO ma dell' art. 266g CO (appello, pag. 15 in mezzo). Per tacere del fatto che la disdetta per mora può essere abusiva se la pigione arretrata viene sì versata poco tempo dopo la scadenza del termine di pagamento, ma il locatario ha sempre precedentemente pagato puntualmente il canone di locazione (II CCA, sentenza inc. 12.2004.175 del 1° aprile 2005, consid. 6.4). Motivo per cui le argomentazioni dell' appellante sull' applicazione dell' art. 266g CO non possono comunque essere condivise. Nella fattispecie non si ravvisa dunque l' esistenza di motivi gravi che potessero giustificare una disdetta straordinaria, con la conseguenza che a ragione il primo giudice ha annullato la disdetta del 1° settembre 2006.

#### **E. 7**

L' appello deve pertanto essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di appello, calcolate su un valore computabile massimo di fr. 152 ' 004.-, pari a dodici mesi di locazione (art. 414 cpv. 3 CPC; lett. b: fr. 12'667.- mensili ), seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che il valore litigioso – determinante per l' impugnabilità al Tribunale federale – deve invece essere quantificato in fr. 456 ' 012.-, pari al periodo di tre anni fissato dall' art. 271a lett. e CO ( Cocchi/Trezzini, CPC-TI, App. 2004, Lugano 2005, n. 18 ad art. 8). Per questi motivi, richiamati 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.