

## **TI\_GERICHTE 12.2010.2 vom 24. Februar 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-02-24, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2010.2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.2)

FR: TI\_GERICHTE 12.2010.2 du 24 février 2010

IT: TI\_GERICHTE 12.2010.2 del 24 febbraio 2010

### **Regeste**

Locazione - formalità della diffida per mora del conduttore

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 24.02.2010 12.2010.2

Locazione - formalità della diffida per mora del conduttore

Incarto n. 12.2010.2 Lugano 24 febbraio 2010 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa - inc. n. DI.2009.1404 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promossa con istanza 5 ottobre 2009 da AP 1 rappr. da RA 2 contro AO 1 rappr. da RA 1 volta ad ottenere lo sfratto immediato della convenuta dallo stabile di proprietà dell'istante, sito nel \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_; domanda avversata dalla convenuta che ha postulato la reiezione dell'istanza, e che il Pretore con decreto 23 dicembre 2009 ha respinto; appellante l'istante con atto di appello 31 dicembre 2009, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza di sfratto, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre la convenuta con osservazioni 25 gennaio 2010 postula la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. AP 1 ha dato in locazione a AO 1 (cfr. doc. A), alcuni spazi nello stabile \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, segnatamente la superficie n. \_\_\_\_\_ al secondo piano di complessivi mq 1'341.34 adibita ad uso industriale e ad uso uffici nonché 10 posteggi interni. Il contratto relativo alla parte industriale e agli uffici (doc. B), della durata di 5 anni fino al 31 marzo 2013, prevedeva il pagamento di una pigione annuale di fr. 195'000.- (+ IVA) fino al 31 marzo 2009, di fr. 205'000.- fino al 31 marzo 2010 e in seguito di fr. 215'000.-, importi pagabili in rate trimestrali anticipate rispettivamente il 1° gennaio, il 1° aprile, il 1° luglio e il 1° ottobre di ogni anno. Il contratto per i posteggi (doc. C), della durata determinata di un anno fino al 31 agosto 2009 e rinnovabile tacitamente di un ulteriore anno in caso di mancata disdetta e così via, prevedeva invece il pagamento di una pigione annuale di fr. 14'400.- (+ IVA) pagabile in rate trimestrali anticipate. 2. Con scritto 3 luglio 2009 (doc. H) la conduttrice è stata diffidata a pagare entro 30 giorni gli scoperti di fr. 83'067.20 relativi alle pigioni dal 1° aprile al 30 settembre 2009, con la comminatoria che, trascorso infruttuosamente detto termine, i contratti di locazione sarebbero stati disdetti ai sensi dell'art. 257d CO. Il 19 agosto 2009, su moduli ufficiali (doc. I), il locatore le ha quindi notificato la disdetta con effetto dal 30 settembre 2009. 3. Con istanza 5 ottobre 2009 AP 1 ha chiesto al Pretore lo sfratto immediato di AO 1, rilevando che gli enti locati non erano stati riconsegnati nel termine di disdetta. All'udienza del 9 dicembre 2009, la convenuta si è opposta all'istanza. Essa ha dapprima rilevato che la disdetta era nulla, in quanto la diffida che l'aveva

preceduta non era valida, non essendo stata sottoscritta dall'istante, ma solo da G \_\_\_\_\_ e F \_\_\_\_\_, che non lo rappresentavano, ed essendo oltretutto stata allestita per conto di una ditta denominata "Studio AP 1", che nemmeno risultava iscritta a registro di commercio. E in ogni caso ha osservato di aver nel frattempo già pagato alla controparte la somma fr. 83'000.-. Da parte sua, l'istante ha ritenuto irrilevante il fatto che gli arretrati fossero ora stati pagati e ha osservato che l'altra eccezione era contraria al principio della buona fede, in quanto la convenuta aveva sempre rivolto le proprie richieste relative alla locazione allo "Studio AP 1", notoriamente di sua proprietà, tanto più che il modulo di disdetta era stato da lui sottoscritto personalmente e la disdetta nemmeno era stata oggetto di contestazione innanzi all'Ufficio di conciliazione. 4. Con decreto 23 dicembre 2009 il Pretore ha respinto l'istanza. Il giudice di prime cure ha innanzitutto preso atto che la diffida (doc. H) era effettivamente stata sottoscritta da G \_\_\_\_\_ e F \_\_\_\_\_ per lo "Studio AP 1". Egli ha quindi rilevato da una parte che dal fatto che quello studio non risultasse in alcun modo iscritto a RC non si poteva ritenere che fra quella entità e l'istante vi fosse un valido contratto di gestione immobiliare che la legittimasse a rappresentarlo, ed ha evidenziato dall'altra che nemmeno era possibile ritenere che i due firmatari del documento litigioso, verosimilmente dipendenti dell'istante, potessero averlo validamente rappresentato, non risultando che essi sarebbero fiduciari con l'autorizzazione cantonale o amministratori d'immobili. Ciò posto, ha pertanto ritenuto che, nella misura in cui la diffida in questione non era stata sottoscritta da persone legittimate a rappresentare l'istante, la stessa doveva essere considerata nulla, fermo restando che a nulla giovava il fatto che la convenuta avesse sempre corrisposto con il predetto studio per tutte le questioni relativi alla locazione, la diffida, così come la disdetta, non potendo in effetti essere oggetto di una successiva ratifica. Di qui l'inefficacia della disdetta in esame, non preceduta da una valida diffida. 5. Con l'appello 31 dicembre 2009 che qui ci occupa l'istante chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza di sfratto, ritenendo in estrema sintesi errato il giudizio con cui il Pretore ha concluso per l'inefficacia della disdetta. Egli ritiene innanzitutto irrilevante, nell'ottica di un'eventuale rappresentanza dell'istante da parte dello "Studio AP 1", il fatto che lo stesso non fosse iscritto a RC né fosse una fiduciaria con l'autorizzazione cantonale né avesse concluso un valido contratto di gestione immobiliare che lo legittimasse a rappresentare il locatore, essendo a suo dire per altro chiaro che quell'entità era proprio la parte che aveva firmato il contratto. In seguito osserva che la convenuta non poteva seriamente affermare di essere stata sorpresa nella sua buona fede per aver ricevuto una diffida sottoscritta da G \_\_\_\_\_ e F \_\_\_\_\_ per lo "Studio AP 1", quando tutte le precedenti comunicazioni riguardanti il rapporto di locazione (estratti conto, richiami di pagamenti, conteggi spese accessorie, ecc.) le erano state spedite con quell'identica carta da lettera, sottoscritta sempre da quelle due persone, sue dipendenti, e dunque in sua rappresentanza. Rileva poi che le eventuali carenze formali della diffida erano comunque state superate dalla sottoscrizione da parte sua della disdetta, che costituiva una valida ratifica. E infine censura in diritto l'impossibilità di una ratifica a posteriori delle carenze della diffida, l'analogia invocata dal Pretore con le norme relative alla disdetta, che per altro nemmeno facevano l'unanimità in dottrina, non essendo a suo dire pertinente. 6. Delle osservazioni 25 gennaio 2010 con cui la convenuta postula la reiezione del gravame si dirà, per quanto necessario, nei prossimi considerandi. 7. A questo stadio della lite si tratta in definitiva di chiarire se nelle particolari circostanze il fatto che la diffida (doc. H) sia stata sottoscritta da G \_\_\_\_\_ e F \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per lo “Studio AP 1” comporti la nullità della successiva disdetta (doc. I), poi significata con atto firmato dall’istante. 7.1 Giusta l’art. 257d CO, quando, dopo la consegna della cosa, il conduttore sia in mora al pagamento del corrispettivo o delle spese accessorie, il locatore può fissargli per scritto un termine per il pagamento - di almeno 30 giorni in caso di locali d’abitazione o commerciali e di almeno 10 giorni negli altri casi - e avvertirlo che, scaduto infruttuosamente questo termine, il rapporto di locazione sarà disdetto (cpv. 1), fermo restando che, se il conduttore non paga entro il termine fissato, il locatore può recedere dal contratto senza preavviso oppure, nel caso di locali d’abitazione o commerciali, con un preavviso di 30 giorni per la fine di un mese (cpv. 2). Per legge, la diffida di cui all’art. 257d cpv. 1 CO deve dunque essere allestita dal locatore per scritto, il che significa che la stessa deve di principio recare la sua firma autografa (cfr. DTF 119 III 4 consid. 3, 112 II 326 consid. 3a, 101 III 65 consid. 3; DB 2004 n. 16). La firma del locatore sulla diffida può ovviamente essere sostituita da quella di un suo valido rappresentante giusta gli art. 32 segg. CO o 458 segg. CO. Nel caso in cui il firmatario non sia un valido rappresentante del locatore, la diffida non esplica di regola alcun effetto. Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore (che nell’occasione aveva fatto un’analogia con quanto avviene per la disdetta firmata da un rappresentante non autorizzato [ per un riassunto della dottrina e della giurisprudenza su tale questione, cfr. Lachat , *Le bail à loyer*, 2<sup>a</sup> ed., p. 626 n. 5 ] ), anche in tal caso, atteso che la diffida - diversamente dalla disdetta - non costituisce un atto formatore, è tuttavia possibile una successiva ratifica ai sensi dell’art. 38 CO. 7.2 Nel caso di specie la diffida di cui al doc. H non reca la firma dell’istante. Si tratta dunque di esaminare se la stessa sia eventualmente stata firmata da un suo rappresentante oppure, nella negativa, se sia stata in seguito validamente ratificata. 7.2.1 Come detto, la diffida in questione (doc. H) risulta essere stata sottoscritta da G \_\_\_\_\_ e F \_\_\_\_\_ per lo “Studio AP 1”. Siccome lo “Studio AP 1” altri non è che la ditta individuale con cui l’istante si presenta al pubblico, si deve innanzitutto ritenere che i due firmatari hanno nell’occasione agito a nome e per conto dell’istante, il che non significa però ancora che essi siano intervenuti quali suoi validi rappresentanti, ciò presupponendo pure l’esistenza di una procura del rappresentato al rappresentante. In diritto, la procura al rappresentante può venir conferita in qualsiasi forma (DTF 112 II 330 consid. 1a), anche soltanto tollerando consapevolmente che questi si comporti come tale (DTF 85 II 22 consid. 1). La giurisprudenza ne ammette l’esistenza anche sulla base di una comunicazione in tal senso al terzo da parte del rappresentato (art. 33 cpv. 3 CO), il quale può essere vincolato dall’attività del rappresentante sia in virtù di una comunicazione esplicita, sia di un suo comportamento concludente che induca a credere, secondo il principio dell’affidamento, che egli volesse portare a conoscenza della controparte contrattuale il rapporto di rappresentanza: può trattarsi sia di un comportamento positivo, sia di un atteggiamento passivo. In pratica il rappresentato, se conosce gli atti del rappresentante, ma non mette in atto nulla per impedirli, resta vincolato sulla base di una cosiddetta procura esterna apparente (DTF 120 II 197 consid. 2a, 131 III 511 consid. 3.2; TF 21 settembre 2006 4C.102/2006 consid. 2.2; II CCA 11 gennaio 2008 inc. n. 12.2007.104). In altre parole, è data valida comunicazione al terzo sul rapporto di rappresentanza se, in buona fede, questi deve ritenere che l’agire del rappresentante non può essere sfuggito al rappresentato ( Giger , *Vollmachtsmitteilung nach Art. 33 Abs. 3 OR - Voraussetzungen für den Vertrauensschutz*, in: *Recht* 1995, p. 31). La medesima situazione è data anche quando il rappresentato, senza conoscere l’attività del rappresentante, avrebbe potuto rendersene conto mettendo in atto la diligenza usuale imposta dalle circostanze del

caso. Condizione affinché siano date le conseguenze della rappresentanza diretta è naturalmente che possa essere sufficientemente accertata la buona fede del terzo (DTF citate; Giger, op. cit., ibidem; AJP 1994 p. 1465; II CCA 18 dicembre 2001 inc. n. 12.2001.18, 7 febbraio 2008 inc. n. 12.2007.29). Ora, in questa sede, a sostegno dell'esistenza di una procura ai due firmatari del documento, l'istante si limita ad evidenziare come gli stessi fossero suoi dipendenti, di per sé autorizzati a rappresentarlo, e che in ogni caso la convenuta doveva concludere per l'esistenza di una procura esterna apparente, tutte le precedenti comunicazioni riguardanti il rapporto di locazione (estratti conto, richiami di pagamenti, conteggi spese accessorie, ecc.) essendole a suo dire state spedite con quell'identica carta da lettera, sottoscritta sempre da quelle due persone. In siffatta situazione sarebbe da verificare se non si sia in presenza di una procura commerciale ai sensi dell'art. 458 CO - la cui iscrizione a RC non ha effetto costitutivo ma solo effetto dichiarativo (Tercier / Favre, Les contrats spéciaux, 4. ed, no 6109) - oppure di un mandato commerciale giusta l'art. 462 CO - neppure iscrivibile a RC -, nel quale caso la validità della diffida potrebbe anche essere considerata pacifica. Se non che, le circostanze di fatto atte a sostenere siffatta soluzione sono state allegate per la prima volta in sede d'appello e sono quindi irricevibili (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC).

7.2.2 È ora da esaminare l'ipotesi di una successiva ratifica del loro operato da parte dell'istante. Già si è detto in precedenza che il locatore può ratificare l'operato dei suoi rappresentanti non autorizzati e con ciò "sanare" l'allestimento di una diffida come quella di cui al doc. H (in tal senso pure II CCA 16 aprile 2007 inc. n. 12.2007.41), ritenuto che la ratifica, che ha effetto retroattivo (Watter, Basler Kommentar, 3<sup>a</sup> ed., n. 8 ad art. 38 CO; Von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 3<sup>a</sup> ed., Vol. 1, p. 401), può avvenire in qualsiasi forma, anche solo per atti concludenti (Watter, op. cit., n. 6 ad art. 38 CO; Von Tuhr/Peter, op. cit., p. 400). Ciò detto, è incontestabile che l'inoltro della disdetta per mora di cui al doc. I da parte dell'istante può senz'altro costituire una valida ratifica, almeno per atti concludenti, della precedente diffida, con il che la disdetta alla base dell'istanza di sfratto è pienamente valida.

7.3 Ma in ogni caso, a titolo abbondanziale, l'esito della causa non sarebbe stato diverso nemmeno se, per ipotesi, si volesse ammettere l'inefficacia della disdetta (cfr. DTF 121 III 156 consid. 1c; TF 20 giugno 2005 4C.116/2005 consid. 2.3, 26 luglio 2005 4C.124/2005 consid. 3.2; Lachat, op. cit., p. 670). È in effetti evidente che la convenuta avrebbe manifestamente abusato del suo diritto nel prevalersi nelle particolari circostanze dell'inefficacia della disdetta (TF 26 luglio 2005 4C.124/2005 consid. 3.2 con rif., 4 luglio 2006 4C.96/2006 consid. 2.4). Essa non ha in effetti pagato le somme per cui era stata diffidata il 3 luglio 2009, né entro il termine di 30 giorni della diffida, né tanto meno entro la scadenza del termine di disdetta fissato al 30 settembre 2009, né ancora prima dell'inoltro dell'istanza di sfratto del 5 ottobre 2009, e tanto meno entro quei termini ha addotto una qualsiasi giustificazione a sostegno del suo atteggiamento, adottando con ciò un'attitudine contraria tanto allo spirito dell'art. 257d CO, che è quello di concedere al conduttore un termine di grazia per permettergli di pagare gli arretrati prima dell'eventuale disdetta del contratto, quanto al principio della buona fede (TF 26 luglio 2005 4C.124/2005 consid. 3.3, 4 luglio 2006 4C.96/2006 consid. 2.4 in: Cahiers du bail 2006, pag. 107; II CCA 12 marzo 2007 inc. n. 12.2007.61). Poco importa se essa nelle more della causa e meglio il 29 ottobre 2009, verosimilmente per cercare di sfuggire agli inconvenienti dello sfratto o comunque per indurre la controparte a rinunciare allo stesso, abbia poi provveduto al pagamento delle pigioni arretrate, tanto più che l'importo da lei corrisposto (fr. 83'000.-, doc. 1) era comunque inferiore a quello oggetto della diffida (fr. 83'067.20).

8. Ne discende

l'accoglimento del gravame nel senso che l'istanza di sfratto merita integrale protezione. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi, da attribuirsi secondo prudente criterio (art. 414 cpv. 1 CPC, applicabile su rimando dell'art. 507 cpv. 4 CPC) seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che pre l'impugnabilità al Tribunale federale fa stato un valore litigioso di fr. 653'200.- + IVA (pari alla pigione dovuta durante 3 anni a partire dal 30 settembre 2009 per il contratto relativo alla parte industriale e agli uffici [cfr. TF 4 luglio 2006 4C.96/2006 consid. 1.2] e a quella dal 30 settembre 2009 al 31 agosto 2010 per il contratto per i posteggi), . Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 31 dicembre 2009 di AP 1 è accolto. Di conseguenza il decreto 23 dicembre 2009 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, è così riformato: 1. L'istanza di sfratto 5 ottobre 2009 di AP 1 è accolta. 2. È decretato la sfratto immediato di AO 1 dallo stabile di proprietà di AP 1 posto nel \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. 3. L'ordine di sfratto è impartito con la comminatoria dell'azione penale ai sensi dell'art. 292 CPS, che così recita: "Chiunque non ottempera ad una decisione a lui intimata da un'autorità competente o da un funzionario competente sotto comminatoria della pena prevista nel presente articolo, è punito con l'arresto o con la multa". 4. È fatto ordine ad ogni agente della forza pubblica di prestare man forte per l'esecuzione dello sfratto a semplice richiesta dell'istante e con la sola assistenza di un municipale. 5. La tassa di giustizia di fr. 200.- e le spese di fr. 100.-, da anticipare dall'istante, sono poste a carico della convenuta che rifonderà inoltre alla controparte fr. 200.- a titolo di ripetibili . II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'950.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 2'000.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 3'000.- per ripetibili. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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