

TI_GERICHTE 12.2010.239 vom 3. Mai 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-05-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.239

FR: TI_GERICHTE 12.2010.239 du 3 mai 2011

IT: TI_GERICHTE 12.2010.239 del 3 maggio 2011

Regeste

Locazione, contestazione della disdetta straordinaria per mora del conduttore, legittimazione attiva dei locatori membri di comunione ereditaria, passaggio in giudicato di precedente decreto di stralcio per ritiro di istanza di sfratto, tempestività del pagamento degli arretrati avvenuto allo sporte

Erwägungen

E. 1

La sentenza impugnata è stata pronunciata prima del 1° gennaio 2011, data di entrata in vigore del nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC), e dunque giusta l'art. 404 cpv. 1 CPC la procedura ricorsuale rimane disciplinata dal CPC/TI. Di conseguenza, la documentazione prodotta dalle parti in questa sede con scritto 18 febbraio 2011 e 2 marzo 2011 è irricevibile poiché giusta l'art. 321 cpv. 1 lett. b CPC/TI in sede di appello non era possibile addurre nuovi fatti, prove ed eccezioni. Va dunque respinta anche la richiesta dei locatori del 17 marzo 2011 di procedere, in applicazione della massima d'ufficio e del principio iura novit curia, all'audizione di due testimoni, ritenuto che l'art. 322 CPC/TI doveva essere in generale applicato con la massima prudenza in quanto eccezione del principio generale del divieto di nova in sede di appello e che il giudice poteva assumere d'ufficio, sempre se lo riteneva utile per la formazione del proprio convincimento, nuove prove unicamente tramite l'interrogatorio formale delle parti, ispezioni, e perizie, essendo di principio inammissibile la deposizione di nuovi testimoni (cfr. Cocchi/ Trezzini, CPC-TI, m. 2, 6 e 13 ad art. 322).

E. 2

Il Pretore non ha proceduto a esaminare preliminarmente la legittimazione attiva dei locatori istanti, limitandosi ad esaminare la validità delle due diffide di pagamento e della prima disdetta dal profilo della capacità di intendere e volere di AO 2 e a osservare sommariamente in merito alla situazione catastale dell'immobile che l'eventuale usufrutto di costei sull'ente locato non sarebbe sufficiente per ritenere che i membri della comunione ereditaria non possano disporre dell'immobile oggetto del contratto di locazione.

E. 3

L'appellante censura in primo luogo l'insufficienza di motivazione della sentenza impugnata per quanto attiene l'eccezione di carenza di legittimazione attiva dei locatori istanti. Nonostante egli abbia esplicitamente chiesto l'accertamento dell'esatta situazione catastale in merito all'esistenza della comunione ereditaria e dell'usufrutto, il Pretore ha ommesso di procedere d'ufficio all'accertamento della capacità processuale. Difatti, secondo l'appellante, spettando la legittimazione attiva per la domanda di sfratto ai titolari del contratto di locazione, i quali devono dimostrare la loro esistenza in relazione all'oggetto

locato, e non risultando agli atti alcuna prova dell'esistenza della comunione ereditaria, sarebbe insufficiente l'argomentazione degli istanti, secondo cui la posizione giuridica di AO 2 in relazione allo stabile in cui si trovano i locali oggetto del contratto di locazione è irrilevante ai fini del procedimento, risultando espressamente dal contratto di locazione quale locatore la CE fu CC 1 composta da AO 2, AO 1 e AO 3. Egli chiede dunque che sia preliminarmente accertata la legittimazione attiva degli istanti quali membri della comunione ereditaria, ritenuto che tale disamina deve a suo parere essere compiuta d'ufficio in ogni stadio di causa e che in caso di accertamento dell'inesistenza della comunione ereditaria quale proprietaria del bene dato in locazione la causa andrebbe stralciata dai ruoli.

E. 4

La motivazione della sentenza può anche essere sommaria, ma in ogni caso occorre poter dedurre per quale ragione decisiva il giudice si sia determinato in un certo modo. Una motivazione può essere ritenuta sufficiente quando vengono menzionati, almeno brevemente, i motivi che hanno indotto i giudici a decidere in un senso piuttosto che in un altro e pone l'interessato nella condizione di rendersi conto della portata del giudizio e delle eventuali possibilità di impugnazione. La corte giudicante non deve quindi pronunciarsi su tutti gli argomenti sottoposti né su tutte le eccezioni sollevate, ma può occuparsi delle sole circostanze rilevanti per il giudizio (cfr. Cocchi/ Trezzini , CPC-TI, m. 2 ad art. 285 e Cocchi/Trezzini , CPC-TI Appendice 2000/2004, m. 26 ad art. 285). Nella fattispecie, il convenuto all'udienza 17 novembre 2010 ha inizialmente riconosciuto l'esistenza della legittimazione attiva dei locatori istanti per quanto concerneva l'istanza di sfratto 5 ottobre 2010, poiché era stata istituita una misura tutelare a favore di AO 2, e si era limitato a escludere che tale misura potesse sanare il difetto iniziale relativo alla contestata messa in mora del 5 gennaio 2010 e alla successiva disdetta del 10 febbraio 2010 (cfr. risposta allegata a verbale di udienza 17 novembre 2010, pag. 2). In duplice egli ha però poi richiesto di procedere all'ispezione a Registro fondiario per accertare se AO 2 risultasse usufruttuaria dell'immobile in cui si trova l'ente locato, poiché in tal caso a suo parere sarebbe stata solo costei l'unica titolare dell'azione (cfr. verbale di udienza 17 novembre 2010, pag. 3). Il Pretore, seppur senza procedere a un esame preliminare della legittimazione attiva dei locatori istanti, ha però esaminato la questione relativa alla mancanza di capacità di intendere e volere di AO 2 e alla successiva istituzione di una misura tutelare a suo favore in relazione alla validità delle messe in mora e delle disdette inviate al convenuto. Egli si è pure chinato, seppur sommariamente, sulla questione relativa a un eventuale usufrutto della medesima sull'immobile dato in locazione, giungendo alla conclusione che il medesimo non escludeva la possibilità dei membri della comunione ereditaria di disporre dello stabile. La censura circa la mancata motivazione della sentenza deve essere dunque respinta. Ritenuto però che la legittimazione attiva è un elemento del diritto sostanziale, che richiede un giudizio di merito, e in particolare è un requisito per la proponibilità materiale dell'azione, e quindi questione di diritto federale, il cui esame deve essere effettuato d'ufficio (DTF 96 II 119; Ottaviani , Le parti nel processo civile ticinese, Zurigo 1989, p. 17 e seg.; Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 1 seg. ad art. 97; per tante II CCA 3 dicembre 1998 inc. 12.98.169, 6 novembre 2003 inc. n. 12.2002.207), per cui l'invocazione del relativo vizio può essere effettuata in qualunque stadio della causa, appare opportuno procedere in primo luogo ad accertare la legittimazione attiva degli istanti nella procedura di sfratto quali membri della comunione ereditaria fu CC 1. Il Pretore, infatti, non si è chinato sulla questione, nonostante l'esplicita richiesta in tal senso del convenuto, che l'ha riproposta in questa sede.

E. 5

La legittimazione attiva si definisce come il diritto di far valere una certa pretesa in una procedura giudiziaria: il riconoscimento della legittimazione attiva in un procedimento civile significa quindi che la parte attrice può far valere la pretesa contro la parte convenuta. Legittimato attivamente è di principio il titolare della pretesa litigiosa e la titolarità è determinata secondo il diritto applicabile al merito. Incombe alla parte attrice apportare la prova delle circostanze che dimostrano la sua legittimazione attiva (sentenza TF 4A_408/2008 del 26 febbraio 2009). La fattispecie concerne un'istanza di sfratto di un conduttore da un locale commerciale inoltrata da una comunione ereditaria quale locatrice. L'art. 506 CPC/TI stabiliva che nei casi di cessata locazione, non avvenendo la riconsegna della cosa locata, il locatore poteva domandare direttamente lo sfratto al Pretore con istanza motivata. Titolare della pretesa litigiosa è dunque in tal caso il locatore. Il contratto di locazione in oggetto è stato concluso tra gli eredi fu _____, rappresentati da AO 3, e AP 1 (cfr. doc. D): locatrice secondo il contratto risulta quindi una comunione ereditaria. In quanto sprovvista di personalità giuridica, una comunione di persone, come una comunione ereditaria, non può essere locatrice. Nei contratti di locazione, più persone possono però intervenire insieme quali locatori: in tal caso il rapporto tra i locatori e un terzo è definito dal diritto di locazione, mentre il rapporto tra i locatori medesimi è fissato dalle regole relative alla comunione giuridica (cfr. Lachat et al. , Das Mietrecht für die Praxis, 8 a Auflage, pagg. 16-17; Oberle T. , Mietrecht heute, Basel 2009, pag. 34). In particolare, per quanto attiene la comunione ereditaria, l'art. 602 cpv. 1 e 2 CC stabilisce che, quando il defunto lasci più eredi, sorge fra i medesimi una comunione di tutti i diritti e di tutte le obbligazioni la cui durata sussiste dall'apertura dell'eredità fino alla divisione. I coeredi diventano proprietari in comune di tutti i beni della successione e dispongono in comune dei diritti inerenti alla medesima. Ne deriva che la legittimazione attiva per far valere in giudizio i diritti di beni in comunione ereditaria spetta a tutti i coeredi, i quali formano un litisconsorzio necessario e possono agire in giustizia solo congiuntamente (Schaufelberger P. , Basler Kommentar ZGB II, 2 a ed., n. 26 ad art. 602; Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 4 ad art. 41). All'udienza del 31 gennaio 2011 dinanzi alla Presidente di questa Camera, il legale degli appellati ha chiarito l'identità dei locatori, i quali sono i figli – AO 1 e AO 3 - e la vedova, AO 2, del defunto _____, in comunione ereditaria (cfr. anche certificato ereditario prodotto con le osservazioni all'appello 31 gennaio 2011), precisando altresì che i figli sono proprietari dell'immobile e la vedova ne è usufruttuaria, e che la figlia AO 3 ha sempre rappresentato tacitamente il fratello e la madre (cfr. verbale di udienza e di conciliazione 31 gennaio 2011, pagg. 1-2). Di conseguenza, la legittimazione attiva secondo il contratto di locazione (doc. D) spetta a AO 1, AO 2 e AO 3 quali membri della comunione ereditaria fu CC 1. Contrariamente a quanto sostiene l'appellante, è del tutto irrilevante ai fini dell'inoltro dell'azione di sfratto che i locatori istanti non siano i proprietari dell'immobile, poiché il diritto della locazione non prescrive che il locatore debba necessariamente essere proprietario della cosa locata, essendo possibili costellazioni contrattuali in cui il locatore è un conduttore che stipula un contratto di subaffitto, un'amministrazione che affitta a proprio nome o una persona che ha la facoltà di disporre dell'oggetto dato in locazione in virtù di un diritto reale limitato sul medesimo (cfr. Lachat et al. , Das Mietrecht für die Praxis, 8 a Auflage, pag. 16; sentenza TF 4A_35/2008 del 13 giugno 2008 consid. 2.3; II CCA sentenza 12.2004.109 del 17 settembre 2004). Neppure il diritto d'usufrutto sullo stabile di cui gode AO 2 osta alla legittimazione attiva degli istanti, trattandosi in tal caso di una questione relativa ai rapporti giuridici interni tra i membri della

comunione ereditaria visto che la legge prevede la possibilità per l'usufruttuario, se non espressamente escluso dall'usufrutto, di cedere a un terzo non solo l'amministrazione della cosa in usufrutto, ma pure l'esercizio medesimo del diritto, per esempio attraverso la locazione o l'affitto (cfr. Baumann , Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV Band, Zürich 1999, n. 23 ad art. 755). Ne consegue che è data in concreto la legittimazione attiva degli istanti nella procedura di sfratto.

E. 6

In secondo luogo l'appellante rimprovera al Pretore di non aver esaminato il presupposto della capacità processuale degli istanti nella procedura di sfratto. Contrariamente alla legittimazione attiva, la capacità processuale è un presupposto processuale che il giudice esamina d'ufficio respingendo l'azione in ordine se non adempiuto. Non avendo la comunione ereditaria personalità giuridica, per principio la stessa non ha capacità di parte, né capacità processuale, cosicché in un processo civile soltanto i singoli eredi congiuntamente, in qualità di litisconsorti necessari, possono fungere da attori o da convenuti (cfr. Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 2 e 16 ad art. 38). Parte in una procedura civile non è la comunione ereditaria, sprovvista di personalità giuridica, ma i suoi singoli membri, che devono essere indicati nominalmente, non essendo sufficiente la denominazione generica "comunione ereditaria del fu..." (Schaufelberger , Basler Kommentar ZGB II, 2 a ed., n. 27 ad art. 602). Giusta l'art. 38 cpv. 1 CPC/TI ogni persona avente l'esercizio dei diritti civili, nonché le società in nome collettivo e quelle in accomandita, godevano della capacità processuale. Le persone civilmente incapaci e quelle inabilitate dovevano essere rappresentate, assistite o autorizzate al processo a norma dello leggi che regolavano il loro stato e la loro incapacità (art. 38 cpv. 2 CPC /TI). Nella fattispecie, l'istanza di sfratto 5 ottobre 2010 è stata presentata, nel rispetto del principio del litisconsorzio necessario, da tutti i coeredi quali membri della CE fu CC 1: nulla è stato eccepito e neppure risulta agli atti in merito alla capacità processuale di AO 1 e AO 3, che risulta dunque data. Per quanto attiene AO 2, in suo favore è stata istituita l'8 luglio 2010 una curatela amministrativa e di rappresentanza (doc. A) e la Commissione tutoria competente ha autorizzato la figlia AO 3, nominata curatrice, con risoluzione 19 agosto 2010, a stare in lite nel procedimento di sfratto (doc. C). Ne consegue che il presupposto della capacità processuale risulta pure adempiuto. Visto quanto sopra, si può dunque procedere all'esame delle altre censure sollevate dall'appellante.

E. 7

Il Pretore ha ritenuto che sia la diffida di pagamento 5 gennaio 2010 sia quella 6 luglio 2010, sottoscritte da AO 3, fossero valide, poiché non trattandosi di atti dispositivi potevano essere compiuti da ogni singolo erede. Il conduttore era quindi stato validamente messo in mora e a seguito del mancato pagamento nel termine di trenta giorni, intimatogli dai locatori, dei canoni arretrati per i mesi da novembre a gennaio 2010, rispettivamente di giugno e luglio 2010, il giudice di primo grado ha ritenuto tardivi i pagamenti successivi, respingendo le contestazioni sollevate al riguardo dal convenuto. Per quanto attiene l'asserzione del conduttore sulla mancata ricezione della diffida 5 gennaio 2010, a suo dire non presente nell'invio raccomandato spedito dai locatori il 7 gennaio 2010 e da lui ritirato il giorno successivo, il Pretore ha giudicato che, avendo gli istanti prodotto la ricevuta di spedizione e la ricerca postale "Track and Trace" attestante la notifica del medesimo al conduttore, si potesse presumere la presenza nell'invio in oggetto della diffida datata 5 gennaio 2010. In merito alla contestazione del convenuto sulla tardività del pagamento dei

canoni di locazione di giugno e luglio 2010, il giudice di prime cure ha ritenuto che il conduttore doveva sapere che il versamento degli arretrati doveva giungere sul conto bancario dei locatori alla scadenza del termine di pagamento, come per altro previsto dal contratto di locazione. Accertata la scadenza infruttuosa dei termini fissati con le diffide 5 gennaio 2010 e 6 luglio 2010, il Pretore ha poi esaminato la validità delle disdette 10 febbraio 2010 e 18 agosto 2010, in particolare in considerazione del fatto che le medesime erano state sottoscritte unicamente da un erede - AO 3 - in rappresentanza degli altri coeredi. A tal proposito, il primo giudice ha innanzitutto rilevato che AO 1 ha ratificato con dichiarazione 1° ottobre 2010 gli atti compiuti dalla sorella AO 3, ivi compresa la disdetta 10 febbraio 2010. Per quanto attiene invece AO 2, il Pretore ha ritenuto che costei al momento della disdetta 10 febbraio 2010 poteva validamente conferire procura alla figlia, poiché in suo favore è poi stata istituita solo una curatela amministrativa e di rappresentanza per l'amministrazione dell'immobile oggetto del contratto di locazione, misura tutelare poco incisiva che non impedisce l'esercizio dei diritti civili e la possibilità di obbligarsi validamente. Per il Pretore, dunque, AO 3 aveva agito nell'interesse dei membri della comunione ereditaria, che avevano poi ratificato gli atti da lei compiuti, di modo che entrambe le disdette erano da considerare valide, con la conseguenza che la contestazione della disdetta andava respinta e che doveva essere accolta l'istanza di sfratto. Al riguardo il primo giudice ha respinto anche l'eccezione di cosa giudicata sollevata dal convenuto in merito alla disdetta 10 febbraio 2010, ritenendo che la medesima era stata riproposta giusta l'art. 353 cpv. 1 CPC.

E. 8

Innanzitutto, l'appellante ritiene che il Pretore sia incorso in un errore di valutazione dei fatti e d'apprezzamento delle prove nel negare la cosa giudicata dello stralcio della domanda di sfratto 2 aprile 2010, ritirata dagli istanti il 2 settembre 2010. In particolare, il conduttore rileva che nella sentenza impugnata la capacità processuale di AO 2 esiste o no a seconda della situazione da esaminare. Difatti, il Pretore ha affermato che la precedente procedura di sfratto è stata ritirata dagli istanti per motivi di natura processuale, ossia l'incapacità di intendere e volere di un membro della comunione ereditaria, e che dunque giusta l'art. 353 cpv. 1 CPC non si è trattato di un caso di desistenza con conseguente forza di cosa giudicata, ma nel contempo ha ammesso la validità della prima disdetta, sostenendo che AO 2 era in grado di obbligarsi validamente prima dell'istituzione della curatela amministrativa in suo favore. A detta dell'appellante, quindi, se era data la capacità processuale di AO 2, il ritiro dell'istanza di sfratto 2 aprile 2010 equivaleva a desistenza. Al contrario, se AO 2 era incapace di intendere e di volere, come d'altronde ammesso a suo tempo dagli istanti medesimi, la misura tutelare non avrebbe sanato l'inefficacia della disdetta, con la conseguenza che lo sfratto fondato sulla procedura avviata con la diffida 5 gennaio 2010 sarebbe nullo. Inoltre, a prescindere da quanto sopraesposto, l'appellante ritiene che lo sfratto fondato sulla disdetta del mese di febbraio 2010 debba in ogni caso essere dichiarato nullo, da una parte poiché i locatori hanno continuato a percepire i canoni di locazione, come risulta esplicitamente dalla diffida 6 luglio 2010, e dall'altra in quanto la richiesta di sfratto risultava tardiva ai sensi dell'art. 167 cpv. 2 CPC non essendo stata presentata entro 10 giorni dallo stralcio della precedente istanza.

E. 9

Il passaggio in giudicato è un concetto sostanzialmente governato dal diritto federale. Accanto alle sentenze di merito, passano in giudicato anche le pronunce emesse a seguito di

acquiescenza, transazione e desistenza, e ciò a prescindere se esse siano frutto di una rinuncia al diritto materiale preteso o difeso oppure semplicemente al diritto processuale di azione. Per quanto riguarda in particolare il ritiro dell'azione, di principio secondo il diritto federale la decisione di stralcio passa in giudicato materiale; solo in casi eccezionali non sussiste cosa giudicata materiale, per esempio in caso di ritiro dell'azione a uno stadio anticipato oppure allo scopo di reintrodurre un'azione migliorata. Per contro, pronunce fondate su motivi di natura processuale (per esempio l'incompetenza oppure la perenzione) non passano in giudicato materiale, ma conducono soltanto alla perdita di quel processo e non della pretesa di diritto materiale. Giusta l'art. 353 cpv. 1 CPC/TI se il convenuto opponeva in via d'eccezione l'esigibilità della pretesa, la subordinazione di quest'ultima a una condizione o a un vizio di forma, l'attore poteva ritirare l'azione da lui proposta riservandosi d'introdurla di nuovo dopo che la pretesa sarebbe diventata esigibile, la condizione adempiuta o il vizio di forma tolto. Tale articolo codificava la possibilità sancita dalla giurisprudenza federale di ritirare un'azione per motivi processuali allo scopo di reintrodurre una migliorata (cfr. sentenza TF 4P.94/2002 del 27 giugno 2002; sentenza TF 4C.220/2004 dell'8 settembre 2004; Cocchi / Trezzini, CPC-TI, Appendice 2001/2004, m. 1 e relativa nota ad art. 353). Nella fattispecie l'istanza di sfratto 2 aprile 2010 è stata ritirata il 2 settembre 2010 dagli istanti a causa della loro mancanza di legittimazione attiva quali membri della comunione ereditaria fu, considerata l'impossibilità di AO 2 di obbligarsi validamente al momento dell'inoltro dell'istanza per sopravvenuta incapacità di intendere e volere e di sanare tale mancanza a posteriori (cfr. doc. rich. I - scritto 2 settembre 2010 pag. 2). Ne consegue che, non rappresentando la legittimazione attiva un presupposto processuale, ma essendo elemento del diritto sostanziale che impone un giudizio di merito (II CCA 28 aprile 2010 inc. 12.2009.119), l'istanza non è stata ritirata per motivi processuali e dunque il mancato passaggio in giudicato materiale del decreto di stralcio non può essere dedotto, contrariamente all'assunto pretorile, dall'applicazione dell'art. 353 cpv. 1 CPC/TI. Nulla muta il fatto che, oltre alla mancanza di legittimazione attiva degli istanti, il legale degli istanti avesse addotto quale motivo di ritiro dell'istanza di sfratto anche l'assenza di capacità di rappresentanza da parte sua nei confronti dei membri della comunione ereditaria, la carenza di tale presupposto essendo secondaria rispetto alla carenza di legittimazione attiva degli istanti. D'altronde, neppure l'osservazione degli appellati circa l'assenza di passaggio in giudicato materiale per difetto del requisito dell'identità delle parti (cfr. osservazioni 31 gennaio 2010, pagg. 5-6) modifica la situazione: infatti, è di principio possibile per l'attore, in caso di ritiro di un'azione per carenza di legittimazione attiva, far nuovamente giudicare la sua azione una volta in possesso della medesima, difettando per il passaggio in giudicato materiale la necessaria identità dell'oggetto litigioso, a condizione però che il ritiro dell'azione sia avvenuto con riserva di reintrodurre la medesima (cfr. Staehelin A./Sutter T., Zivilprozessrecht, Zürich 1992, pagg. 234-235). Nello scritto 2 settembre 2010 (cfr. doc. rich. I) con cui è stata ritirata l'istanza di sfratto 2 aprile 2010 non è però stata formulata alcuna riserva di reintrodurre la causa, e neppure il comportamento degli istanti, contrariamente a quanto osservano in questa sede (cfr. osservazioni 31 gennaio 2010, pag. 6), permette di dedurre la volontà di ripresentare la medesima istanza di sfratto. Difatti, da un lato in quel momento gli istanti avrebbero già potuto validamente riproporre la medesima - visto che AO 2 è stata posta sotto curatela amministrativa e di rappresentanza l'8 luglio 2010 (doc. A) e la figlia AO 3 quale sua curatrice è stata autorizzata a stare in lite per la procedura di sfratto con risoluzione della competente commissione tutoria datata 19 agosto 2010 (doc. C) - e hanno

però atteso ben un mese per introdurre un'altra istanza di sfratto; dall'altro, nel mese di luglio 2010 i medesimi hanno avviato una nuova procedura di diffida con comminatoria di disdetta e sfratto, esplicitando nella medesima l'intenzione di far uso di tale nuova procedura per la rescissione anticipata del contratto in caso di annullamento della prima istanza di sfratto (doc. H). La censura concernente il passaggio in giudicato materiale della procedura di sfratto avviata con istanza 2 aprile 2010 e conclusasi con il decreto di stralcio 6 settembre 2010 deve, seppur per motivi differenti da quelli adottati con l'appello, essere accolta. Non è pertanto necessario esaminare le censure dell'appellante sulla presunzione dell'avvenuto invio della diffida 5 gennaio 2010 e tantomeno quelle relative alla validità della disdetta 10 febbraio 2010.

E. 10

L'appellante contesta anche la decisione pretorile di riconoscere la validità della disdetta 18 agosto 2010. Da una parte egli sostiene difatti che la medesima non è stata sottoscritta dalla comunione ereditaria validamente rappresentata, non essendo tale mancanza, contrariamente a quanto deciso dal Pretore, sanabile a posteriori mediante la ratifica da parte dei coeredi degli atti compiuti; dall'altra, a suo avviso la disdetta non è solo priva di validità, ma addirittura nulla poiché uno dei membri della comunione è privo di discernimento. L'appellante contesta d'altra parte che il pagamento delle pigioni dei mesi di giugno e luglio 2010 sia tardivo, avendo a suo parere il Pretore e la controparte confuso la data dell'accredito bancario, avvenuto il 17 agosto 2010, con quella del pagamento, effettuato dal conduttore il 13 agosto 2010. Difatti, il termine di trenta giorni per il pagamento dei canoni di locazione arretrati assegnato con la diffida 6 luglio 2010 scadeva il 13 agosto 2010 in considerazione del periodo di giacenza della raccomandata non ritirata, e dunque proprio il giorno del pagamento da parte dell'appellante. Seppur il Pretore conferma l'esattezza di tale termine, prosegue l'appellante, egli erroneamente giudica che la diffida fosse esplicita sul fatto che il pagamento doveva essere ricevuto dal locatore e non effettuato dal conduttore entro detto termine, essendo dottrina e giurisprudenza unanimi nel riconoscere che, contrariamente a quando si impartisce un ordine bancario per cui il debitore deve preoccuparsi che il medesimo sia eseguito entro al scadenza impartita, nel caso di versamento tramite la cedola postale il termine risulta rispettato se il pagamento è effettuato alla posta entro il termine fissato o previsto. Avendo fornito le cedole di versamento postale, secondo l'appellante gli istanti commetterebbero quindi un abuso di diritto prevalendosi della data di accredito sul loro conto bancario per sostenere la tardività del pagamento dei canoni di locazione.

10.1 La censura dell'appellante, che contesta la validità della disdetta 18 agosto 2010 a causa della sua mancata sottoscrizione da parte di tutti i coeredi, è infondata. La disdetta, infatti, è stata sottoscritta da tutti i membri della comunione ereditaria, poiché vi figurano le firme di AO 3, per sé e per la madre AO 2 di cui è curatrice dall'8 luglio 2010 (doc. A), e del coerede AO 1 (cfr. doc. L).

10.2 Per quanto attiene la tempestività del pagamento, giusta l'art. 74 cpv. 2 cifra 1 CO il pagamento di debiti pecuniari deve farsi nel luogo in cui è domiciliato il creditore all'epoca della scadenza e dunque, in caso di messa in mora ai sensi dell'art. 257d CO, il pagamento arretrato deve giungere al locatore al più tardi l'ultimo giorno del termine. Nel caso di pagamento tramite ordine bancario o postale, l'ordine deve essere impartito di modo che l'accredito sul conto del locatore avvenga prima dello scadere del termine di pagamento assegnato con la messa in mora. Se il locatore invia al conduttore una cedola postale di versamento o comunque indica la posta quale luogo di pagamento, il termine è per contro rispettato anche in caso di versamento dell'importo dovuto allo sportello l'ultimo giorno del

termine, salvo che il locatore, nonostante l'invio di cedole postali di versamento, abbia espressamente indicato che l'importo deve essere versato in contanti o accreditato sul suo conto entro il termine di pagamento impartito. In merito a tale indicazione, il Tribunale federale ha giudicato che la formulazione nella messa in mora "Non dovesse l'importo totale pervenire tempestivamente sul nostro conto clienti (in allegato cedola di versamento), seguirà la disdetta senza ulteriore richiamo..." fosse troppo vaga per poter sovvertire l'affidamento del conduttore nell'uso del metodo di pagamento proposto (cfr. DTF 124 III 145; Lachat et al. , Das Mietrecht für die Praxis, 8 a Auflage, pag. 543-544). Incontestata la scadenza il 13 agosto 2010 del termine di pagamento impartito dagli istanti con la messa in mora 6 luglio 2010, nonché il versamento allo sportello postale del canone di locazione per i mesi di giugno e luglio 2010 proprio in tale data (doc. 2) e l'accredito del medesimo sul conto degli istanti il successivo 17 agosto 2010 (doc. I), la questione da esaminare concerne unicamente la tempestività del pagamento, e in particolare se esso è tempestivo come sostiene l'appellante in quanto effettuato l'ultimo giorno del termine a prescindere dal giorno in cui è stato accreditato agli istanti oppure se al contrario il medesimo è tardivo essendo stato accreditato sul conto degli istanti quattro giorni dopo la scadenza del termine. Ritenuto che i locatori hanno fornito al conduttore per il pagamento delle pigioni la cedola di versamento postale, e che dunque il medesimo poteva di principio secondo dottrina e giurisprudenza considerare che fosse tempestivo il versamento effettuato allo sportello postale anche l'ultimo giorno del termine, ossia il 13 agosto 2010, rimane da valutare se dalla messa in mora fosse chiaro che il versamento doveva giungere sul conto del locatore entro il termine fissato, come giudicato dal Pretore. Nella diffida 6 luglio 2010 (doc. H) si legge a proposito del termine di pagamento: "Qualora non dovessimo ricevere tale importo entro 30 gg. dalla ricezione della presente ci vedremmo costretti a procedere con una disdetta ex art. 257d CO". Il Pretore e gli appellati ritengono che per il conduttore dovesse essere comprensibile dalla formulazione nella diffida di pagamento, nonché dal fatto che il contratto di locazione prevedeva esplicitamente il versamento della pigione entro il termine di scadenza, che l'importo arretrato dovesse pervenire al locatore entro il termine impartito. Alla luce della citata sentenza del Tribunale federale tale assunto non può però essere condiviso: difatti, la suddetta formulazione nella diffida di pagamento appare vaga e non permette in alcuna maniera di dedurre che il versamento dovesse pervenire agli appellati entro la scadenza del termine nonostante la possibilità offerta all'appellante di effettuare il pagamento tramite le cedole di versamento postale, non essendo certamente sufficiente l'uso del verbo "ricevere", soprattutto nel contesto di una classica formula di diffida di pagamento, per riconoscere tale condizione ed essendo a tal fine del tutto irrilevante quanto pattuito per il versamento ordinario della pigione. D'altronde, non possono essere condivise neppure le osservazioni degli appellati in merito all'applicazione della suddetta giurisprudenza solo in caso di buona fede del conduttore, e dunque non applicabile alla fattispecie a loro parere, da una parte poiché l'appellante ha nel corso della locazione ripetutamente ritardato il pagamento della pigione e dall'altra in quanto il pagamento è stato effettuato dall'appellante per un caso fortuito l'ultimo giorno del termine di diffida non avendo egli mai ritirato l'invio raccomandato contenente la medesima. Innanzitutto, la sentenza del Tribunale federale citata non presuppone, contrariamente a quanto sostiene la parte appellata, la sua applicazione solo in caso di buona fede del conduttore. In secondo luogo, in merito all'art. 257d cpv. 1 CO la giurisprudenza ha stabilito che l'invio raccomandato di una diffida di pagamento non ritirato dal conduttore è considerato ricevuto alla scadenza dei sette giorni di giacenza presso l'ufficio postale e il termine comincia

conseguentemente a decorrere il giorno seguente (cfr. Lachat et al. , Das Mietrecht für die Praxis, 8 a Auflage, nota 34 a pag. 543). Se il conduttore non paga entro il termine fissato, il locatore può recedere dal contratto (art. 257d cpv. 2 CO). Per determinare se sono date le condizioni di una disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257d CO è decisivo solo sapere se il pagamento è stato effettuato nel termine assegnato, ed è del tutto irrilevante sapere se il conduttore ha versato il corrispettivo dovuto entro il termine impartito per aver ricevuto la diffida o per un caso fortuito. Ne consegue che il versamento delle pigioni dei mesi di giugno e luglio 2010 richiesto con la diffida 6 luglio 2010 è stato effettuato tempestivamente e che pertanto la disdetta 18 agosto 2010 è nulla.

E. 11

L'appellante contesta infine l'ammontare delle spese di giustizia, stabilito dal Pretore in fr. 500.- per la procedura di contestazione della disdetta e in ulteriori fr. 500.- per la procedura di sfratto, sostenendo che l'importo globale di fr. 1'000.- appare eccessivo con riferimento alla tariffa giudiziaria ticinese, alla prassi ed al carattere sociale della procedura, nonché se si considera che la procedura è consistita unicamente in un'udienza di discussione e una di interrogatorio formale e che quest'ultima prova è risultata del tutto inutile, oltre a non essere neppure stata citata nella decisione impugnata. Giusta l'art. 414 cpv. 1 CPC/TI il giudice decideva secondo il suo prudente criterio sulla tassa di giustizia e sulle ripetibili nella procedura speciale di locazione: egli godeva quindi di un ampio potere d'apprezzamento, censurabile unicamente in caso di eccesso o di abuso, ciò che di regola non era il caso se gli importi attribuiti rientravano tra i minimi e i massimi della tariffa applicabile (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 51 ad art. 148). Nella fattispecie il Pretore non ha stabilito - come avrebbe dovuto - il valore di causa delle procedure giudicate, mentre l'appellante ha indicato quale valore l'importo di fr. 700.- mensili sino al dicembre 2015. Per poter valutare l'adeguatezza delle spese giudiziarie fissate dal giudice di primo grado è dunque in primo luogo necessario stabilire il valore di causa. In proposito il Tribunale federale ha stabilito che determinante per il calcolo del valore litigioso è il periodo durante il quale il contratto continua a sussistere nell'ipotesi che la disdetta non sia valida, sia in caso di contestazione di una disdetta sia in caso di sfratto che fa seguito ad una disdetta immediata giusta l'art. 257d CO; tale periodo si estende fino al momento in cui possa essere data, o sia stata effettivamente data, una nuova disdetta, in ogni caso fino al termine del periodo di protezione di tre anni fissato dall'art. 271a cpv. 1 lett. e CO (cfr. DTF 136 III 196 consid. 1.1; sentenze TF 4C.170/2004 del 27 agosto 2004 e 4C.179/2003 del 28 novembre 2003 in Cocchi/Trezzini , CPC-TI Appendice 2000/2004, nota 18 ad art. 8). Il legislatore ticinese aveva fissato il valore determinante per il calcolo degli oneri processuali in dodici mensilità al massimo (art. 414 cpv. 3 CPC/TI). Di conseguenza nel caso in oggetto, considerato che secondo il contratto di locazione nel mese di agosto 2010 sarebbe stato possibile dare una disdetta ordinaria solo per la fine di dicembre con un preavviso di sei mesi, dunque al più presto per il 31 dicembre 2011 (doc. D), il valore determinante per il calcolo delle ripetibili corrisponde a fr. 700.- mensili per diciassette mesi (agosto 2010 – dicembre 2011) e dunque a fr. 11'900.- per ciascuna delle due procedure. Nelle cause di locazione e affitto se il valore litigioso non eccedeva la somma di fr. 30'000.-, la tassa di giustizia variava da fr. 100.- a fr. 1'000.- (art. 19bis cpv. 2 LTG). L'importo di fr. 500.- stabilito dal Pretore per ciascuna delle due procedure giudicate con la sentenza impugnata non appare dunque configurare un caso di eccesso o di abuso di potere di apprezzamento, situandosi nella forchetta prevista dalla legge per tale valore di causa, e ciò sia valutando le procedure singolarmente sia nel loro insieme. Dall'incarto non si evincono d'altronde altri motivi, né quelli sollevati

dall'appellante risultano idonei, a censurare la decisione pretorile. La sentenza impugnata regge quindi alle critiche per quanto attiene l'ammontare delle spese di giustizia.

E. 12

Per i motivi sopra esposti, l'appello è parzialmente accolto. Il conduttore vince sulla contestazione della disdetta e sullo sfratto, mentre soccombe per la richiesta di modifica della tassa di giustizia. Gli oneri processuali seguono la soccombenza in entrambe le sedi. Per quanto attiene gli oneri processuali di prima istanza, il dispositivo pretorile deve essere modificato per tenere in considerazione la soccombenza integrale dei locatori in entrambe le procedure di sfratto e di contestazione della disdetta (art. 148 cpv. 1 CPC/TI). Tassa di giustizia, spese e ripetibili in sede di appello devono per contro essere ripartite in funzione della soccombenza reciproca (art. 148 cpv. 2 CPC/TI). Considerato che l'appellante ha avuto causa vinta nel merito (contestazione della validità della disdetta e opposizione allo sfratto) ed è soccombente solo sulla modifica delle spese di giustizia stabilite dal Pretore, dunque su un punto marginale, si giustifica di porre tassa di giustizia e spese d'appello per 1/10 a carico dell'appellante, mentre i restanti 9/10 sono a carico degli appellati, i quali rifonderanno altresì all'appellante l'importo di fr. 1'600.- a titolo di ripetibili parziali d'appello. Per un eventuale ricorso in sede federale, il valore litigioso ammonta a fr. 25'200.- (tre anni di canone di locazione mensile, essendo contestata la validità della disdetta). Per questi motivi, richiamati per le spese gli art. 148 CPC, la LTG ed il Regolamento sulle ripetibili, pronuncia: I. L'appello 23 dicembre 2010 di AP 1 _____ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 10 dicembre 2010 del Pretore di Mendrisio-Nord è così riformata: I. Nella causa di locazione e affitto 1. L'istanza è accolta. Di conseguenza è accertata la nullità della disdetta 18 agosto 2010. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 500.- sono a carico di AO 1, AO 2, AO 3 in comunione ereditaria solidalmente, i quali rifonderanno pure solidalmente alla controparte l'importo di fr. 900.- a titolo di ripetibili. II. Nella causa di sfratto 1. L'istanza è respinta. 2-4 soppressi 5. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 500.-, anticipate dagli istanti, restano a loro carico, con obbligo solidale di rifondere al convenuto l'importo di fr. 1'900.- complessivi a titolo di ripetibili. II. Gli oneri processuali del presente giudizio consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 500.- b) spese fr. 100.- totale fr. 600.- già anticipate dall'appellante, rimangono a suo carico in ragione di 1/10, mentre i restanti 9/10 sono posti a carico della parte appellata, la quale rifonderà pure all'appellante l'importo di fr. 1'600.- a titolo di ripetibili parziali di appello. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio-Nord Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria Rimedi giuridici (pagina seguente)

Nelle cause a carattere pecuniario è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 LTF). Il ricorso è ammissibile contro le decisioni che pongono fine al procedimento (art. 90 LTF). Esso è pure ammissibile contro una decisione che concerne soltanto talune conclusioni, se queste possono essere giudicate indipendentemente dalle altre, o che pone fine al procedimento soltanto per una parte dei litisconsorti (art. 91 LTF), oppure ancora contro decisioni pregiudiziali e incidentali notificate separatamente e concernenti la competenza o domande di ricusazione (art. 92 cpv. 1 LTF). In presenza di

altre decisioni pregiudiziali o incidentali, il ricorso è ammissibile solo se le stesse possono causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defaticante o dispendiosa (art. 93 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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