

TI_GERICHTE 12.2010.26 vom 21. Juni 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-06-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.26

FR: TI_GERICHTE 12.2010.26 du 21 juin 2010

IT: TI_GERICHTE 12.2010.26 del 21 giugno 2010

Regeste

Locazione, disdetta straordinaria per mora, contestazione della disdetta straordinaria e sfratto, fallimento in corso di causa

Erwägungen

E. 1

Il Pretore ha accolto l'istanza di sfratto con decreto 29 gennaio 2010 e ha respinto l'istanza di contestazione della disdetta presentata dalla conduttrice con sentenza di stessa data. A norma dell' art. 274 g cpv. 1 lett. a CO se il conduttore contesta una disdetta straordinaria, come in concreto per mora del conduttore ai sensi dell'art. 257 d CO, quando è pendente contro di lui un procedimento di sfratto, l'autorità competente in materia di sfratto decide pure sulla contestazione della disdetta data dal locatore, e ciò indipendentemente da quale procedimento sia stato avviato per primo (cfr. DTF 122 II 92, 117 II 554; Thévenoz/Werro , Commentaire romand du Code des obligations I, 2003, n. 1 ad art. 274 g CO; MP 1994 pag. 35 segg.; SJ 1997 538; DTF 119 II 241). L'art. 274 g CO, unica norma di diritto federale in materia di sfratto, è una regola di competenza materiale di carattere imperativo (Higi , Zürcher Kommentar, n. 17 ad art. 274 g CO), mentre per il resto la procedura di sfratto è regolata dal diritto cantonale. Nelle procedure di sfratto riguardanti le disdette straordinarie , il diritto federale impone al giudice dello sfratto di procedere a un esame completo in fatto e in diritto di tutti i problemi che si pongono, dovendo egli pure esprimersi sulle questioni pregiudiziali (quali la validità della disdetta e la proroga del contratto; cfr. DTF 122 III 92, 119 II 241; SJZ 1994, 238; Higi , op. cit., n. 57 ad art. 274 g CO; Cocchi , Autorità competenti, aspetti procedurali e sfratto, in Diritto della locazione, vol. 23 Collana rossa CFPG, pag. 98). Per quel che concerne la procedura applicabile agli sfratti postulati sulla base dell'art. 274 g CO, l'art. 507 cpv. 4 CPC rinvia alle norme sulla procedura per le controversie in materia di locazione di cui agli art. 404 segg. con esame completo dei fatti e del diritto (Cocchi , Diritto della locazione, 1999, pag. 98; Rep. 1990 76; Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., ad art. 507, n. 8; Lachat , Le bail à loyer, 1997, pag. 104; Thévenoz/Werro , op. cit., n. 3 ad art. 274 g CO; SVIT-Kommentar , 1998, n. 8 ad art. 274 g CO; RFJ 1995, pag. 44), mentre negli altri casi lo sfratto è regolato dalla procedura sommaria di cui agli art. 506 segg. CPC. Nella fattispecie è quindi applicabile la procedura speciale per locazione a entrambe le procedure qui in esame.

E. 2

Il fallimento della conduttrice decretato dal Pretore e confermato dalla Camera di esecuzione e fallimenti non è definitivo, essendo pendente un ricorso della fallita al Tribunale federale. Con decreto 11 giugno 2010 il Tribunale federale ha concesso effetto sospensivo al ricorso, sicché non vi è formalmente ancora motivo di sospendere la procedura giudiziaria ai sensi dell'art. 207 LEF, come il giudice è tenuto a fare d'ufficio

non appena è a conoscenza del fallimento (DTF 132 III 89 consid. 2 pag. 95). In ogni caso, poi, ci si troverebbe in concreto di fronte a uno sfratto per disdetta straordinaria dipendente da mora della conduttrice, che rientra senza ombra di dubbio nelle eccezioni previste dall'art. 207 cpv. 1 LEF per le cause urgenti (Wohlfart , Basler Kommentar SchKG, n. 35 ad art. 207). Il litigio verte sul mancato versamento di un canone di locazione mensile di fr. 50'000.-, che è indubbiamente causa di danno ingente alla locatrice, gli arretrati elevandosi attualmente a oltre mezzo milione di franchi svizzeri. In mancanza di una decisione giudiziaria finale sul fallimento della conduttrice, nondimeno, non vi è motivo per invitare formalmente la massa fallimentare a partecipare alla procedura, sicché nulla osta all'evasione degli appelli.

E. 3

Il Pretore si è pronunciato con due separati giudizi e l'appellante ha interposto due separati appelli. Per motivi di economia processuale le due distinte procedure possono essere congiunte ed evase con un unico giudizio, lo sfratto presupponendo l'esame della validità della disdetta.

E. 4

Nella fattispecie il primo giudice ha ritenuto valida la disdetta straordinaria del contratto di locazione poiché data rispettando le condizioni previste dall'art. 257 d CO, primo fra tutti la sussistenza del requisito fondamentale consistente nella mora del conduttore. Egli ha accertato che la disdetta era stata notificata per raccomandata al legale che patrocina da anni la conduttrice nelle vertenze che l'hanno opposta alla locatrice. Il mancato pagamento del canone di locazione era indiscusso, proseguì il Pretore, l'eccezione di compensazione dovendo essere invocata entro il termine di pagamento degli arretrati e non in sede di contestazione della disdetta straordinaria. Inoltre in caso di mora della conduttrice costei non può invocare l'abusività ai sensi dell'art. 271a CO. Il primo giudice non ha ritenuto determinante la domanda di riduzione per difetti dell'ente locato, già per il fatto che la conduttrice ha versato il canone ridotto per i mesi di aprile e maggio 2009 e ha completamente ommesso di pagare alcunché nei mesi di giugno, luglio e agosto, senza far capo al deposito della pigione presso l'Ufficio di conciliazione. In conclusione, il Pretore ha pronunciato lo sfratto e ha posto la tassa di giustizia e le spese, calcolate su un valore di causa di fr. 600'000.- (dodici mesi di locazione, secondo l'art. 413 cpv. 3 CO), a carico della conduttrice, con l'obbligo di versare alla locatrice un'indennità per ripetibili di fr. 18'000.- per la procedura di contestazione della disdetta (DI.2009.245) e di fr. 3'000.- per la procedura di sfratto (DI.2009.238).

E. 5

L'appellante rimprovera al Pretore nei due appelli, di contenuto sostanzialmente identico, di aver violato il suo diritto di essere sentita per aver statuito sulla contestazione della disdetta e sullo sfratto prima di aver ultimato l'istruttoria nella causa da lei promossa per chiedere la riduzione della pigione e la sistemazione dei difetti (inc. DI.2009.228). Essa afferma che prima di ammettere la validità della disdetta e di pronunciare lo sfratto il primo giudice avrebbe dovuto far "chiarezza sul diritto controverso relativo al contratto di locazione". Per tale motivo, prosegue l'appellante, l'appello merita accoglimento e la disdetta 25 settembre 2009 deve essere annullata. A detta della conduttrice il giudizio pretorile è anche viziato dal rifiuto di permetterle di esprimersi sulla censura sollevata in merito al mancato invio della diffida di pagamento asseritamente inviata il 19 agosto 2009, ma di cui essa non ha trovato

traccia. Afferma l'appellante che o la busta raccomandata conteneva un altro scritto, sprovvisto di rilevanza giuridica, o la busta era vuota (pag. 9 appello). In ogni caso il Pretore non le ha concesso di determinarsi al riguardo e ha omesso di accertare una circostanza determinante per la validità della disdetta 25 settembre 2009, ciò che comporta la nullità della decisione pretorile. La conduttrice ribadisce inoltre che l'invio della disdetta al proprio patrocinatore era sprovvisto di efficacia, poiché il legale non era autorizzato a ricevere la corrispondenza ma solo a rappresentarla nelle procedure giudiziarie. Ne consegue la nullità della disdetta anche per tale motivo. L'appellante ribadisce in seguito che la disdetta costituiva una rappresaglia in risposta ai suoi tentativi, avviati già il 20 aprile 2009, per ottenere l'eliminazione dei difetti della cosa locata, con la conseguenza che essa è da dichiarare nulla in quanto abusiva. Adduce inoltre che l'ente locato era inagibile e che quindi il mancato pagamento della pigione da parte sua era giustificato dalla situazione. Afferma poi che essa ha eseguito importanti lavori di miglioria nei locali locati, per l'importo di fr. 200'000.- e che quindi tale importo poteva essere posto in compensazione con i canoni di pigione arretrati. La dichiarazione di compensazione, sostiene la conduttrice, era tempestiva poiché essa non ha mai ricevuto la diffida di pagamento ai sensi dell'art. 257d CO. Si duole poi della disparità di trattamento in merito alle prove da assumere, il Pretore avendo rifiutato di eseguire una perizia giudiziaria sul valore delle migliorie da essa apportate all'ente locato. Infine, contesta le basi di calcolo stabilite dal Pretore per la determinazione della tassa di giustizia e le ripetibili accordate a controparte, con la motivazione che il valore di causa deve essere limitato alle pigioni già scadute, ciò che "riduce considerevolmente l'importo considerato dal Pretore", senza tuttavia indicare quale sarebbe l'importo corretto.

E. 6

La locatrice ha disdetto il contratto di locazione con la conduttrice qui appellante per mora nel pagamento della pigione, ai sensi dell'art. 257d CO. Essa ha addotto di aver diffidato la conduttrice con plico raccomandato 18 agosto 2009 a versare gli arretrati in fr. 190'000.- complessivi, pari alla differenza di fr. 20'000.- mensili per i mesi di aprile e maggio 2009 e alla pigione di fr. 50'000.- per i mesi di giugno, luglio e agosto 2009 (doc. D, inc. DI.2009.238) e ha prodotto agli atti fotocopia della lettera. La conduttrice ha sostenuto all'udienza di discussione di non aver mai ricevuto il plico raccomandato e il Pretore, facendo uso del suo potere d'indagine in applicazione della massima inquisitoria sociale, ha chiesto e ottenuto la produzione della fotocopia del libretto di ricevute postali (doc. F, DI.2009.238), l'estratto Track&Trace attestante il ritiro allo sportello il 19 agosto 2009 della raccomandata in questione (doc. G) e il libretto originale delle ricevute postali (doc. H, DI.2009.238). La prova dell'invio del plico raccomandato il 18 agosto 2009 e del suo ritiro da parte della conduttrice il giorno seguente alle ore 9.31 è quindi innegabilmente stata portata. L'appellante in questa sede sostiene ancora di non aver mai ricevuto la diffida di pagamento, ipotizzando, non senza disinvoltura, che la busta ricevuta potesse essere vuota. Se non che, il Tribunale federale ha precisato che in caso di invio dimostrato di una raccomandata, si presume che essa contenesse il documento allegato dalla parte che se ne prevale (DTF dell'11 marzo 2008 4D_84/2007, pubblicata parzialmente in SZZP 2008 255). A ragione il Pretore ha pertanto ammesso che la diffida di pagamento è stata inviata regolarmente alla conduttrice.

E. 7

L'appellante non ha negato la circostanza degli arretrati nel pagamento del canone di locazione né l'ammontare di fr. 190'000.- pretesi dalla locatrice, ma ha addotto all'udienza del 2 dicembre 2009 di non essere in mora, poiché poneva in compensazione gli arretrati con lavori di miglioria da lei eseguiti per l'importo di almeno fr. 200'000.- nell'ente locato. A prescindere dal fatto che essa non ha speso una parola per indicare quali lavori avesse fatto eseguire e per quale importo, limitandosi a chiedere di eseguire al riguardo un'istruttoria, la dichiarazione di compensazione risulta essere tardiva. Come il pagamento degli arretrati, la dichiarazione di compensazione deve infatti avvenire prima della scadenza del termine di 30 giorni impartito con la diffida di pagamento (DTF del 29 marzo 2006 4C.8/2006, del 14 agosto 2006 4C.140/2006), ciò che non è pacificamente avvenuto nella fattispecie, l'appellante avendo dichiarato di compensare suoi presunti crediti solo all'udienza del 2 dicembre 2009. Ne deriva che a giusta ragione il Pretore ha respinto le domande di prova offerte dalla conduttrice sui lavori di miglioria asseritamente eseguiti, poiché tale quesito era privo di rilievo ai fini della validità della disdetta, in presenza di una dichiarazione di compensazione manifestamente tardiva.

E. 8

Né ha miglior sorte l'argomentazione dell'appellante relativa ai difetti esistenti nello stabile e che l'avrebbero indotta a trattenere il pagamento del canone di locazione. L'appellante rimprovera al Pretore di aver rifiutato le prove da lei offerte (perizia, ecc., verbale udienza del 2 dicembre 2009) sul tema dei difetti e di aver statuito sulla contestazione della disdetta e sullo sfratto prima di evadere la sua istanza relativa all'eliminazione dei difetti e alla riduzione del canone di locazione. L'argomentazione non regge. In caso di difetti dell'immobile la conduttrice non può trattenere la pigione ma deve far capo ai mezzi offerti dall'art. 259g CO (DTF 26 gennaio 2009 4A_472/2008; sentenza della II CCA 7 giugno 2004 inc. 12.2004.102), ciò che nella fattispecie non è pacificamente avvenuto. L'appellante nemmeno pretende (più) di aver depositato la pigione contestata presso l'Ufficio di conciliazione. Del resto essa ha fatto valere difetti nei locali al primo piano concessi in locazione con l'accordo aggiuntivo del 13 marzo 2009 (doc. E, DI.2009.238), che avevano giustificato l'aumento del canone di locazione da fr. 30'000.- a fr. 50'000.- (aumento di fr. 20'000.-) ma ha ommesso di pagare non solo il maggior canone di locazione, ma neanche il canone di locazione per la parte di immobile pacificamente esente da difetti. In simili circostanze non vi è dubbio alcuno sull'esistenza di una mora nel pagamento del canone di locazione.

E. 9

Nel termine perentorio di 30 giorni impartito dalla locatrice il 18 agosto 2009, che è scaduto il 18 settembre 2009, non vi è pertanto stato il pagamento degli arretrati né una dichiarazione di compensazione, né il deposito della pigione ai sensi dell'art. 259g CO, con la conseguenza che la locatrice poteva prevalersi della disdetta straordinaria prevista dall'art. 257d CO. Essa ha inviato il 25 settembre 2009 per plico raccomandato il modulo ufficiale contenente la disdetta all'avv. RA 2, patrocinatore della conduttrice (doc. E; inc. DI.2009.238) per la scadenza del 31 ottobre 2009. A detta dell'appellante tale disdetta è nulla per il fatto che il legale non aveva mandato di rappresentarla nei rapporti di locazione con la controparte ma solo di patrocinarla in giudizio. Se non che tale affermazione contrasta con le risultanze dell'istruttoria. Agli atti figura infatti, oltre alla procura in favore del legale medesimo sottoscritta il 25 giugno 2009 (doc. A, incarto richiamato dall'UC), anche la corrispondenza intercorsa tra i due legali delle parti riguardo agli asseriti difetti

dell'ente locato (lettera del 20 aprile 2009 dell'avv. RA 2 all'avv. RA 1, doc. G nell'incarto richiamato dall'UC) e soprattutto l'accordo 13 marzo 2009 con il quale il contratto di locazione tra le parti era stato prorogato definitivamente al 31 dicembre 2010, sottoscritto dai due legali (doc. C Di.2009.238). In tali circostanze la conduttrice si comporta in modo palesemente contrario alla buona fede sostenendo in questa sede che il suo legale non poteva rappresentarla nei rapporti contrattuali con la locatrice.

E. 10

Secondo l'appellante la disdetta straordinaria sarebbe abusiva e dovrebbe quindi essere annullata, trattandosi di una disdetta per rappresaglia ai sensi dell'art. 271a cpv. 1 lett. a CO, in risposta alle sue richieste di eliminare i difetti dell'ente locato, avviate il 20 aprile 2009 e oggetto di una causa giudiziaria ancora pendente. Essa ribadisce che i locali commerciali locati (camere da affittare) sono inagibili, ciò che l'ha privata degli introiti derivanti dalla locazione a terzi delle camere, ciò che la locatrice ben sapeva e in mala fede l'ha costretta alla mora. Le argomentazioni dell'appellante si situano ai limiti della temerarietà. La giurisprudenza ammette invero che anche una disdetta straordinaria per mora può essere annullata se abusiva (SJ 126/2004 I 424). Nel caso di disdetta per mora del conduttore, nondimeno, il suo annullamento viene ammesso con estremo riserbo (DTF 26 settembre 2008 4A_361/2008). Nella fattispecie la conduttrice ha fatto valere l'esistenza di difetti nei locali al primo piano presi in locazione con l'accordo del 13 marzo 2009, dapprima con lettera 20 aprile 2009 (doc. G, incarto UC richiamato) e poi con l'istanza in esecuzione dei lavori ed eliminazione dei difetti presentata il 29 luglio 2009 (doc. F, incarto UC richiamato, incarto II richiamato). Ciò non esimeva tuttavia la conduttrice dal versare il canone di locazione o dal depositare la parte contestata presso il competente Ufficio di conciliazione, come si è visto in precedenza. Del resto essa ha fatto valere difetti per i locali appena presi in locazione nel 2009, vale a dire quelli al primo piano (lettera 20 aprile 2009) senza nulla dire di quelli che già occupava in precedenza. Ciò vuol dire che essa ha contestato l'esistenza di difetti nella parte per la quale aveva accettato di versare fr. 20'000.- mensili e ha omesso di pagare non solo la parte relativa a tali locali, ma anche quella (fr. 30'000.- mensili) corrispondente alla parte già in suo possesso. Tenuto conto dell'entità degli arretrati (fr. 190'000.- nell'agosto 2009) la disdetta straordinaria non può essere considerata abusiva, tanto più che quando la conduttrice ha fatto valere l'esistenza di difetti essa era in mora nel pagamento della pigione già da tre mesi.

E. 11

Infine, l'appellante contesta le basi di calcolo fissate dal Pretore per la tassa di giustizia e le ripetibili attribuite alla controparte, osservando che il valore di causa deve essere limitato alle pigioni già scadute, "ciò che riduce considerevolmente l'importo considerato dal Pretore". In concreto il Pretore ha accertato un valore di fr. 700'000.- pari a 14 mensilità per ognuna delle due procedure e su tale base ha stabilito, per la causa di contestazione della disdetta, una tassa di giustizia di fr. 10'000.- e un'indennità per ripetibili in favore della controparte di fr. 18'000.-, per la procedura di sfratto una tassa di giustizia di fr. 1'000.- e un'indennità per ripetibili alla controparte di fr. 3'000.-. L'appellante non indica quale sarebbe l'importo da stabilire, nemmeno per sommi capi, né lo scarno appello su questo punto permette di desumerlo. Ne deriva che al riguardo le censure della conduttrice sono irricevibili per carenza di motivazione (art. 309 cpv. 2 lett. e) e cpv. 5 CPC), non indicando la cifra che sarebbe corretto ammettere in luogo e vece di quella decisa dal Pretore sia per le tasse di giustizia sia per le ripetibili in favore della controparte. A ogni modo, la

determinazione del valore litigioso in fr. 700'000.- per lo sfratto e in fr. 600'000.- per la contestazione della disdetta non presta il fianco alla critica, atteso che la scadenza ordinaria del contratto era il 31 dicembre 2010 (cfr. DTF 119 II 147 consid. 1).

E. 12

In conclusione, quindi, entrambi gli appelli si rivelano infondati in ogni loro punto e devono essere respinti. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art 148 CPC) e sono di conseguenza a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte un'equa indennità per ripetibili. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili dichiara e pronuncia: 1. L'appello 1° febbraio 2010 di AP 1 contro il decreto di sfratto 29 gennaio 2010 (DI.2009.238) è respinto. 2. Gli oneri processuali sul decreto di sfratto, consistenti in a) tassa di giustizia fr. 1'000.- b) spese fr. 100.- fr. 1'100.- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 3'000.- per ripetibili di appello. 3. L'appello 1° febbraio 2010 di AP 1 contro la sentenza 29 gennaio 2010 (DI.2009.245) è respinto. 4. Gli oneri processuali del giudizio, consistenti in a) tassa di giustizia fr. 5'000.- b) spese fr. 100.- fr. 5'100.- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 6'000.- per ripetibili di appello. 5. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. 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 entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 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. 199 LTF).

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