

# **TI\_GERICHTE 12.2011.122 vom 17. August 2011**

TI Tribunale d'appello, 2011-08-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2011.122](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2011.122)

FR: TI\_GERICHTE 12.2011.122 du 17 août 2011

IT: TI\_GERICHTE 12.2011.122 del 17 agosto 2011

## **Regeste**

Tutela giurisdizionale dei casi manifesti, espulsione del conduttore dopo disdetta straordinaria per mora del contratto di locazione, compensazione sollevata dopo la disdetta

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Preliminarmente si osserva che l'appello ha per legge effetto sospensivo (art. 315 cpv. 1 CPC), non trattandosi nella fattispecie di un diritto di risposta o di provvedimenti cautelari. Non risulta essere stata presentata dalla controparte una domanda di autorizzazione all'esecuzione anticipata della decisione impugnata (art. 315 cpv. 2 CPC), sicché la richiesta dell'appellante di confermare l'effetto sospensivo si avvera superflua.

### **E. 2**

Il Pretore aggiunto ha ritenuto pacifica la mora della conduttrice, che a fronte di pigioni arretrate per fr. 23'350.- non aveva validamente compensato tale debito con un proprio credito nei confronti dell'istante nel termine di pagamento. In mancanza di una valida dichiarazione di compensazione, il Pretore aggiunto ha ritenuto che la pigione non era stata pagata e che quindi il contratto di locazione era stato validamente disdetto giusta l'art. 257d CO. Ritenuti adempiuti i presupposti dell'art. 257d CO, il primo giudice ha pertanto accordato la tutela giurisdizionale per i casi manifesti richiesta dall'istante.

### **E. 3**

Nel proprio appello la convenuta rimprovera al Pretore aggiunto di aver statuito senza che la vertenza fosse stata sottoposta alla conciliazione preventiva, perché a suo dire non si trattava di una fattispecie in cui i fatti erano incontestati, già per il fatto che essa aveva contestato la disdetta straordinaria e che la situazione non era chiara. Essa ribadisce di aver presentato una dichiarazione di compensazione prima della scadenza del termine di pagamento, così che la disdetta straordinaria non è valida e a torto il Pretore aggiunto ha accolto l'istanza a tutela dei casi manifesti.

### **E. 4**

Dal 1° gennaio 2011 l'espulsione di un conduttore dai locali occupati dopo la fine del contratto per disdetta, ordinaria o straordinaria, avviene o in procedura semplificata (art. 243 ss. CPC) previa conciliazione o in procedura a tutela dei casi manifesti (art. 257 CPC) che non richiede la previa conciliazione ( Bisang, MRA 3/2010, pag. 109-111). Ai sensi dell'art. 257 CPC il giudice accorda tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e se la situazione giuridica è chiara (lett. b). Il giudice non entra nel merito dell'istanza se non sono date le condizioni per ottenere la tutela giurisdizionale in procedura sommaria (art. 257 cpv. 3 CPC). La dottrina si

è espressa nel senso che, premesso l'adempimento dei presupposti dell'art. 257 CPC, in presenza di vertenza pendente presso l'Ufficio di conciliazione può essere accordata la tutela giurisdizionale per i casi manifesti, se la contestazione della disdetta appare priva di esito positivo ( Lachat , Procédure civile en matière de baux et loyers, Losanna 2011, pag. 168-169) o se essa rappresenta unicamente una semplice domanda preliminare, come ad esempio la validità di una disdetta, rispetto all'esecuzione di un procedimento di espulsione in via sommaria ( Bisang , MRA 3/2010, pag. 113-114). Il giudice chiamato a decidere sulla tutela giurisdizionale dei casi manifesti può pronunciarsi sulla validità della disdetta del contratto di locazione, esaminando se la contestazione sollevata dalla conduttrice sia verosimile o se essa sia priva di fondamento (Messaggio concernente il Codice di diritto processuale civile svizzero, FF 2006 pag. 6724; H ohl , Procédure civile, Tome II, 2 a ed., n. 1442, 1448).

## **E. 5**

Nella fattispecie l'appellante sostiene di aver contestato tempestivamente la disdetta straordinaria, che non è valida poiché ha dichiarato il 23 febbraio 2011 di compensare le pigioni arretrate con il credito vantato nei confronti dell'istante per la fornitura di cucine. La conduttrice non nega di non aver pagato le pigioni arretrate reclamate dall'istante, in fr. 38'000.- al 31 maggio 2011 e ammette finanche di essere ancora debitrice di fr. 1'738.60 nei confronti dell'istante (cfr. appello pag. 3). È altresì incontestato che nel termine impartito con la diffida di pagamento del 24 gennaio 2011 (doc. L) la conduttrice non ha versato l'importo di fr. 11'450.- allora scoperto. Essa afferma di aver dichiarato di compensare tale suo debito con il credito da essa vantato nei confronti dell'istante per l'esecuzione e la fornitura di cucine. Si tratta quindi di stabilire se con la lettera 23 febbraio 2011 la conduttrice abbia operato una valida compensazione e abbia estinto il suo debito per pigioni arretrate.

5.1 Per estinguere il debito in tempo utile nell'ambito della disdetta per mora del conduttore, quest'ultimo deve comunicare la sua intenzione di compensare prima della scadenza del termine di grazia accordato per il pagamento (DTF 119 II 241 consid. 6b/bb; Lachat , Le bail a loyer, Losanna 2008, n. 3.7 pag. 316). Non vi è compensazione se non quando il debitore manifesti al creditore la sua intenzione del diritto di opporla (art. 124 cpv. 1 CO). Il conduttore deve pertanto dichiarare senza equivoco la sua intenzione di compensare, in modo che il destinatario della dichiarazione capisca qual'è il credito compensato ( Bohnet/ Montini , Droit du bail à loyer, commentaire pratique, Basilea 2010, n. 29 ad art. 257d CO).

5.2 Nella fattispecie la conduttrice ha comunicato all'istante il 23 febbraio 2011, prima quindi che scadesse il termine di pagamento di cui alla diffida del 24 gennaio 2011, che “ gli affitti sono stati bloccati” in attesa di definire la questione relativa al pagamento di due cucine da essa fornite, ancora da fatturare e che “quando la questione \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sarà definita verrà ripreso il ( sic ) regolare pagamento per quanto concerne gli affitti” (doc. 1). La lettera in questione non accenna quindi minimamente all'intenzione di compensare un debito con un credito di pari importo o di importo superiore per estinguerlo. I termini utilizzati dalla conduttrice (“affitti bloccati”) non sono per nulla indicativi dell'intenzione di compensare. La conduttrice, del resto, ammetteva a quel momento di non aver ancora emesso le fatture per tali forniture, sicché è anche dubbio che i relativi crediti fossero allora esigibili. Solo dopo la disdetta straordinaria del contratto di locazione, vale a dire all'udienza del 9 giugno 2011 (cfr. doc. 2, calcolo al 9 giugno 2011) e in sede di appello, la conduttrice ha dichiarato in modo esplicito che il proprio debito era compensato, ciò che è stato contestato dall'istante. Si deve quindi ritenere che la lettera 23 febbraio 2011 non costituiva una dichiarazione di compensazione

ai sensi dell'art. 124 cpv. 1 CO, con la conseguenza che essa non ha potuto estinguere il debito per pigioni arretrate. Può così rimanere indeciso il quesito a sapere se il credito vantato dalla conduttrice per la fornitura delle prestazioni fatturate il 14 aprile 2011 (doc. 3) all'RA 2 riguarda il locatore AO 1 personalmente o non la società, come sembra doversi desumere dall'intestazione della fattura 14 aprile 2011 e delle offerte 15 gennaio 2010 (doc. 4 e 5), che non menzionano minimamente il rapporto di rappresentanza di cui si prevale la conduttrice. 5.3 In mancanza di una valida compensazione nel termine di pagamento impartito il 24 gennaio 2011, ne deriva che la conduttrice era in mora manifesta al momento in cui è stata inviata la disdetta straordinaria del contratto di locazione. Anche gli altri presupposti dell'art. 257d CO, peraltro non contestati in appello, risultano adempiuti. Infatti l'istante aveva diffidato il 24 gennaio 2011 la conduttrice a pagare gli arretrati entro 30 giorni (doc. L), e, visto il mancato pagamento entro tale termine, la disdetta straordinaria 25 febbraio 2011 interposta mediante modulo ufficiale (doc. M) è valida.

#### **E. 6**

Stante quanto precede, si è in presenza di una fattispecie liquida e di una situazione giuridica chiara. La conduttrice ha ammesso di non aver pagato i canoni di locazione richiesti dall'istante e non risulta che essa abbia validamente compensato tale debito prima della disdetta straordinaria. Non vi sono poi dubbi sulla portata della norma di diritto applicabile (art. 257d CO), trattandosi di giurisprudenza e dottrina invalsa (cfr. Messaggio, op. cit., pag. 6724; Alberti, SZZP 2010 1, pag. 103 e seg.; Cocchi/Trezzini/Bernasconi, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, ad art. 257 pag 1137-1143; Hofman, Basler Kommentar ZPO 2010, n. 8-12 ad art. 257; Sutter-Somm/Loetscher, in: Sutter/Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 2010, n. 4-13 ad art. 257). A giusta ragione quindi il Pretore aggiunto ha ritenuto valida la disdetta straordinaria del contratto di locazione e ha deciso l'espulsione della convenuta dall'ente locato. L'appello 4 luglio 2011 si rivela di conseguenza infondato e come tale va respinto. Lo sgombero dei vani commerciali siti al pianterreno e al primo piano della R\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ è da effettuarsi come ordinato dal Pretore aggiunto nella decisione qui confermata.

#### **E. 7**

Le spese giudiziarie (spese processuali e spese ripetibili) sono a carico della conduttrice, che soccombe (art. 106 cpv. 1 CPC). Non vi è invece motivo di attribuire ripetibili all'istante, che non ha presentato una risposta all'appello nel termine impartito. Nella commisurazione della tassa di giustizia si è tenuto conto del valore litigioso di fr. 23'350.- accertato dal Pretore e dei valori previsti dalla legge sulla tariffa giudiziaria per una procedura sommaria di tale valore (art. 7, 9, 13 LTG).

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