

TI_GERICHTE 12.2011.74 vom 9. Juni 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-06-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2011.74

FR: TI_GERICHTE 12.2011.74 du 9 juin 2011

IT: TI_GERICHTE 12.2011.74 del 9 giugno 2011

Regeste

Procedura sommaria dei casi manifesti, locazione, disdetta straordinaria per mora del conduttore contestata

Erwägungen

E. 1

Preliminarmente si osserva che ai sensi dell'art. 315 cpv. 1 CPC l'appello ha per legge effetto sospensivo, 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 ha ritenuto pacifica la mora della conduttrice. Infatti a suo dire, fondando la propria contestazione della disdetta sull'esistenza di numerosi difetti dell'ente locato che giustificerebbero il completo azzeramento della pigione, la conduttrice, ritenuto pure come nell'ambito della locazione di immobili il conduttore non ha la facoltà di trattenere la pigione per indurre il locatore ad eliminare i difetti dell'ente locato, avrebbe dovuto seguire la procedura dell'art. 259g CO, fissando quindi alla locatrice un termine per provvedere alla riparazione dei difetti con la comminatoria del deposito delle pigioni nel caso in cui non vi desse seguito. Non essendosi la conduttrice avvalsa del suddetto istituto e non avendo provveduto al pagamento delle pigioni, il Pretore 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 (cfr. punto n. 5a della sentenza 4 aprile 2011). Ritenuti adempiuti i presupposti dell'art. 257d CO, il primo giudice ha pertanto accordato la tutela giurisdizionale per i casi manifesti richiesta dall'istante. Il Pretore ha ritenuto infondata l'eccezione sollevata dalla conduttrice, secondo cui l'istanza 28 gennaio 2011 sarebbe prematura, poiché la convenuta si era rivolta all'Ufficio di conciliazione con un'istanza di contestazione della disdetta e protrazione della locazione, dimostrando così di non voler procedere alla riconsegna dei locali il 31 gennaio 2011.

E. 3

Nel proprio appello la convenuta ribadisce di non essere in mora per il pagamento dei canoni di locazione. Ella rimprovera al Pretore di non aver tenuto conto della situazione oggettiva dell'ente locato e dei difetti da lei segnalati alla locatrice e da questa mai eliminati. A detta dell'appellante l'esistenza dei numerosi difetti accertati in causa l'autorizzava a ridurre a zero il canone di locazione fino a completa eliminazione degli stessi, senza dover far capo al deposito delle pigioni ai sensi dell'art. 259g CO, in virtù dei combinati art. 83 CO e 259d CO. Non si è quindi in presenza di mora del conduttore ed è la

locatrice ad essere inadempiente, con la conseguenza che la disdetta straordinaria non è valida. Inoltre, prosegue l'appellante, la situazione giuridica non è chiara, poiché la questione di accertare l'effettiva entità del canone di locazione rende incerti "i contorni della fattispecie" e la procedura di contestazione della disdetta, tuttora pendente davanti all'Ufficio di conciliazione, impedisce l'applicazione della procedura per caso manifesto ai sensi dell'art. 257 CPC. Non vi è poi da dimenticare, a detta della convenuta, che l'istanza 28 gennaio 2011 precede la scadenza del termine di riconsegna dell'ente locato ed era quindi prematura e come tale irricevibile.

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).

E. 5

Nella fattispecie l'appellante si prevale dell'esistenza di asseriti numerosi difetti dell'ente locato per trattenere il canone di locazione, che a suo dire sarebbe "azzerato" dal suo diritto di chiedere la riduzione del corrispettivo ai sensi dell'art. 259d CO. Ella non ha tuttavia fatto capo alla procedura di deposito della pigione prevista dall'art. 259g CO, e si è limitata ad "azzerare" i suoi pagamenti. In questa sede adduce che l'art. 259g CO non è di diritto imperativo e che ella ha diritto a una riduzione per i difetti presenti nell'ente locato in virtù dell'art. 259d CO. 5.1 Per dottrina e giurisprudenza invalse nell'ambito della locazione di immobili – fatte salve alcune eccezioni che qui non ricorrono – il conduttore non ha la facoltà di trattenere la pigione per indurre il locatore ad eliminare i difetti nell'ente locato, ritenuto che egli ha a disposizione l'istituto del deposito della pigione di cui all'art. 259g CO, articolo considerato legge speciale rispetto all'art. 82 CO (sentenza del Tribunale federale 26 gennaio 2009 4A_472/2008 consid. 4.2.3; sentenza II CCA inc. n. 12.2009.110 del 10 giugno 2009; Higi , Zürcher Kommentar, n. 31 ad art. 259g CO; Lachat , Commentaire Romand CO-I, n. 2 ad art. 259g CO). Qualora egli non si avvalga di tale istituto la pigione è reputata non pagata (259g cpv. 2 CO), è data la situazione di mora e il contratto di locazione può essere disdetto giusta l'art. 257d CO (II CCA, sentenza, inc. n. 12.2006.43 del 14 giugno 2006, inc. 12.2007.102 del 7 giugno 2004; Higi , op. cit., n. 17 ad art. 257d CO; Lachat , Le bail a Loyer, Losanna 2008, pag. 278). 5.2 Agli atti non risulta che vi sia una decisione giudiziaria attestante il diritto dell'appellante a ridurre il canone di locazione, motivo per cui ella deve pagare alla locatrice l'importo pattuito nel contratto di locazione in vigore, ciò che pacificamente non è avvenuto (riduzione a 0, appello pag. 4). È vero che il conduttore non ha l'obbligo di seguire la procedura prevista dall'art. 259g CO, ma se non la segue e non paga il canone di locazione nonostante la diffida di pagamento con la comminatoria della disdetta straordinaria, si espone al rischio di essere messo in mora ai sensi dell'art. 257d CO. Nella fattispecie, quindi, la conduttrice è in mora, poiché solo le pigioni depositate seguendo la procedura indicata dall'art. 259g CO sono considerate pagate. 5.3 Come già rilevato dal Pretore, con l'entrata in vigore del nuovo CPC è stato abrogato l'art. 274g CO, che prescriveva la competenza del giudice dello sfratto a decidere

in merito alla contestazione di una disdetta straordinaria pendente presso l'ufficio di conciliazione. Detto ciò si pone il quesito se, giusta l'art. 257 CPC, la scrivente Camera sia competente ad esaminare, oltre che la richiesta di "sfratto" (correttamente: domanda di espulsione), anche la contestazione della disdetta effettuata dalla parte locatrice e pendente presso l'Ufficio di conciliazione. A detta dell'appellante la procedura sommaria a tutela dei casi manifesti non è applicabile alla fattispecie, per il motivo che non è liquida la questione della "giusta misura della pigione, in relazione ai difetti dell'immobile" (appello, pag. 7). Al riguardo 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, Hohl, Procédure civile, Tome II, 2ª ed., n. 1442, 1448).

5.4 In concreto l'ammontare della pigione risulta dal contratto agli atti (doc. B) ed è assodato, per stessa ammissione dell'appellante, che ella non l'ha depositata secondo le forme previste dall'art. 259g CO all'Ufficio di conciliazione. Non esiste neppure, a questo stadio della vertenza, una decisione giudiziaria che riduca il canone di locazione pattuito dalle parti. Accertata la mora manifesta della conduttrice, pure gli altri presupposti dell'art. 257d CO, peraltro non contestati in appello, risultano adempiuti. Infatti l'istante aveva diffidato la conduttrice a pagare gli arretrati entro 30 giorni (doc. F, doc. G), e constatato il mancato pagamento entro tale termine, la disdetta straordinaria 21 dicembre 2010 interposta mediante modulo ufficiale (doc. H) è pertanto valida.

E. 6

Rimane da stabilire se la richiesta di espulsione della conduttrice può essere accolta anche se presentata il 28 gennaio 2011, quando ancora non era scaduto il termine per la riconsegna dei locali (doc. H: 31 gennaio 2011). Nel Codice di procedura civile ticinese l'istanza di sfratto presentata prima della scadenza del termine di riconsegna dell'ente locato era di principio dichiarata irricevibile (Rep. 1996, n. 80; Cocchi/Trezzini, CPC ticinese massimato e commentato, Lugano 2000, n. 16-18 ad art. 506; NRCP 2005 pag. 404). In altri Cantoni era invece possibile avviare la procedura di espulsione del conduttore anche prima della scadenza del termine di consegna, e il diritto federale vietava unicamente che l'espulsione fosse decisa dal giudice prima della fine del contratto (MP 4/98 pag. 184). Non è a ogni modo più possibile applicare la citata giurisprudenza della Camera, sviluppata sotto l'egida del Codice di procedura civile ticinese, dopo l'entrata in vigore del Codice di procedura civile, applicabile alla fattispecie. L'istanza qui in esame data del 28 gennaio 2011, quando ancora era in vigore il contratto di locazione, ma la decisione di espulsione è stata emanata il 4 aprile 2011, a contratto ormai concluso, quando era certo che la conduttrice non aveva lasciato l'ente locato persistendo inoltre nel non voler pagare la pigione. In casi semplici o urgenti una procedura sommaria ai sensi dell'art. 252 cpv. 2 CPC può essere proposta oralmente mediante dichiarazione a verbale presso il tribunale. La semplicità della questione da decidere è dettata dalla liquidità della fattispecie e dalla

chiarezza del caso giuridico, semplicità che deve essere evidente (Messaggio cit., pag. 6722; Mazon, Basler Kommentar ZPO 2010, n. 6 ad art. 252; Chevalier, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar 2010, n. 1 ad art. 252; Bohnet, La procedure sommaire selon le Code de procedure civil suisse in RJJ 2008, pag. 270-271). Nel caso concreto l'istante ha confermato la propria domanda di espulsione datata 28 gennaio 2011 ancora alla discussione davanti al Pretore all'udienza del 29 marzo 2011. Tale richiesta può essere considerata alla stregua di un'istanza ai sensi dell'art. 252 cpv. 2 CPC. La fattispecie è infatti liquida, come si è visto in precedenza, e la situazione giuridica è chiara e semplice. La conduttrice ha avuto la possibilità di proporre le proprie osservazioni (cfr. osservazioni 29 marzo 2011) correttamente e tempestivamente come richiesto dall'art. 253 CPC, in epoca ben posteriore alla scadenza del contratto. Si può quindi ritenere, quand'anche si volesse considerare prematura l'istanza 28 gennaio 2011, che l'espulsione della conduttrice poggia anche sulla domanda proposta oralmente all'udienza del 29 marzo 2011, vale a dire dopo la scadenza infruttuosa del termine di riconsegna dell'ente locato.

E. 7

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 di non aver seguito la procedura di deposito di cui all'art. 259g CO, sicché è da considerare in mora. 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, SZPZ 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 ha ritenuto valida la disdetta straordinaria del contratto di locazione e ha deciso l'espulsione della convenuta dall'ente locato. L'appello 14 aprile 2011 si rivela di conseguenza infondato e come tale va respinto. Lo sgombero dei vani siti al pianterreno del condominio denominato Condominio _____ sito in _____ a _____ è da effettuarsi come ordinato dal Pretore nella decisione 4 aprile 2011, qui confermata, senza ulteriori dilazioni.

E. 8

Le spese giudiziarie (spese processuali e spese ripetibili) sono a carico della conduttrice, che soccombe (art. 106 cpv. 1 CPC). Oltre alle spese processuali, essa rifonderà all'appellante un'adeguata indennità per spese ripetibili (art. 95 CPC). Nella commisurazione della tassa di giustizia si è tenuto conto del valore litigioso di fr. 43'560.- 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.