

## **TI\_GERICHTE 12.2012.1 vom 29. Februar 2012**

TI Tribunale d'appello, 2012-02-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2012.1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.1)

FR: TI\_GERICHTE 12.2012.1 du 29 février 2012

IT: TI\_GERICHTE 12.2012.1 del 29 febbraio 2012

### **Regeste**

Diffida di pagamento (messa in mora del conduttore) e disdetta straordinaria anticipata del contratto di locazione di locali commerciali

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 28.02.2012 12.2012.1

Diffida di pagamento (messa in mora del conduttore) e disdetta straordinaria anticipata del contratto di locazione di locali commerciali

Incarto n. 12.2012.1 Lugano 29 febbraio 2012 /lw In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliera: Rossi Tonelli sedente per statuire nella causa inc. n. SE.2011.214 (procedura semplificata) della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con petizione 11 luglio 2011 da AP 1 AP 2 tutti rappr. dall' RA 1 contro AO 1 rappr. dall' RA 2 con la quale hanno chiesto, in via principale, di accertare la nullità della diffida 21 febbraio 2011 e della conseguente disdetta del contratto di locazione di locali commerciali 11 aprile 2011 e, in via subordinata, di dichiararne l'annullamento; domande avversate dalla convenuta, che con risposta 8 agosto 2011 ne ha postulato la reiezione, e respinte dal Pretore con sentenza 17 novembre 2011, che ha accertato la validità della disdetta 11 aprile 2011 con effetto a decorrere dal 31 maggio 2011; appellanti gli attori, che con appello 2 gennaio 2012 chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione nella richiesta principale o in quella subordinata, con protesta di tasse, spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre i convenuti con risposta all'appello 3 febbraio 2012 postulano la reiezione del gravame, pure con protesta di tassa, spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. Il 3 gennaio 2008 AO 1, \_\_\_\_\_, rappresentata dall'amministratore unico T\_\_\_\_\_, in qualità di locatrice, e AP 2, , e l'amministratore unico di quest'ultima, AP 1, ora in, in qualità di conduttori solidariamente responsabili, hanno sottoscritto un contratto di locazione dell'immobile commerciale ubicato al n. 45 di, (doc. B) . Oggetto della locazione sono, in particolare, 18 appartamenti (di diverse metrature) e 25 posteggi esterni (doc. B, punto 1.1.) ad uso uffici e hotel (doc. B, punto 2.1), notoriamente adibiti a locale pubblico con stanze per incontri professionali a pagamento. La locazione ha avuto inizio il 1° gennaio 2008 (doc. B, punto 3.1.1) con scadenza prefissata al 31 dicembre 2018, e la possibilità per la locatrice di disdire unilateralmente il contratto il 31 dicembre 2008 nel caso in cui il canone di locazione non fosse regolarmente pagato (doc. B, punto 3.1.2) e nei casi di rescissione anticipata ai sensi dell'art. 257d CO (doc. B, punto 9). La pigione è stata pattuita in fr. 744'000.- annui, pagabili in rate trimestrali, escluse le spese accessorie, completamente a carico dei conduttori (doc. B, punto 4). B. Il 23 dicembre 2010 la locatrice ha notificato ai conduttori la disdetta straordinaria per mora, ritirata il

successivo 22 febbraio 2011 (doc. E). Con raccomandata 21 febbraio 2011 il legale rappresentante della locatrice ha diffidato i conduttori, per il tramite del loro avvocato, a pagare entro 30 giorni le pigioni scoperte, al 1° febbraio 2011 ammontanti a fr. 899'000.-, con l'avvertenza che “ in caso di mancato pagamento, senza ulteriori preavvisi sono già stato incaricato di dare avvio alla procedura di sfratto ” (doc. G). Con modulo ufficiale 11 aprile 2011 la locatrice ha quindi notificato ai conduttori la disdetta del contratto di locazione per il 31 maggio 2011 (doc. C). Il successivo 11 maggio i conduttori hanno contestato la validità della disdetta dinanzi al competente Ufficio di conciliazione (doc. H). L'udienza di conciliazione 9 giugno 2011 non ha avuto esito positivo e agli istanti è quindi stata rilasciata l'autorizzazione ad agire entro 30 giorni. C. Con petizione 11 luglio 2011 AP 2 e AP 1 hanno adito la Pretura del Distretto di Lugano chiedendo, in via principale, l'accertamento della nullità della diffida 21 febbraio 2011 e della successiva disdetta 11 aprile 2011, per difetti formali ai sensi dell'art. 257d CO. In via subordinata, gli attori hanno chiesto l'annullamento degli atti contestati, per violazione del principio della buona fede sancito dall'art. 271 CO. Con risposta 8 agosto 2011 la convenuta si è opposta alla petizione, chiedendone l'integrale respingimento. All'udienza 10 ottobre 2011 le parti si sono riconfermate nelle rispettive posizioni. La convenuta ha prodotto un estratto aggiornato delle pigioni scoperte, al 1° ottobre 2011 ammontanti a fr. 1'170'000.- (doc. 4). Non avendo altre prove da assumere, le parti hanno proceduto seduta stante al dibattimento finale, mantenendo le rispettive richieste. Statuendo con sentenza 17 novembre 2011 il Pretore ha respinto la petizione e ha accertato di conseguenza la validità della disdetta 11 aprile 2011 con effetto al 31 maggio 2011. Il primo giudice ha quindi posto la tassa di giustizia di fr. 4'900.- e le spese di fr. 100.- a carico degli attori, tenuti a rifondere alla convenuta, con vincolo di solidarietà, fr. 4'000.- per ripetibili. D. Contro la citata decisione gli attori sono insorti con appello 2 gennaio 2012, chiedendone la riforma nel senso di accogliere la petizione e dichiarare nulle la diffida di pagamento e la disdetta contestate, in subordine di annullarle, con protesta di tasse, spese e ripetibili di primo e secondo grado. Con scritto 16 gennaio 2012 la convenuta ha informato questa Camera che lo scoperto per pigioni non versate al 31 dicembre 2011 ammontava a fr. 1'340'000.- e che gli attori perseverano nel non versare quanto dovuto. Con successiva risposta 3 febbraio 2012 ha postulato la reiezione del gravame. e considerato in diritto: 1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il Codice di diritto processuale civile svizzero del 19 dicembre 2008 (CPC). Avviata con petizione 11 luglio 2011 la presente procedura è quindi interamente retta dalla legge nuova, che prevede, in materia di protezione dalla disdetta del contratto di locazione di locali commerciali, la procedura semplificata senza riguardo del valore litigioso (art. 243 cpv. 2 let. c CPC). 2. Secondo gli art. 311 seg. CPC il termine per appellare e per rispondere è di trenta giorni. Da qui, la tempestività del gravame 2 gennaio 2012 (per effetto delle ferie giudiziarie dal 18 dicembre al 2 gennaio incluso, art. 145 cpv. 1 let. c CPC) e della risposta 3 febbraio 2011. Nulla osta pertanto alla trattazione del gravame. 3. Il Pretore ha, in primo luogo, accertato che, con scritto 21 febbraio 2011, la locatrice ha diffidato i conduttori al versamento delle pigioni arretrate, di cui ha peraltro rettammente evidenziato l'importo (fr. 899'000.-, allegando il relativo dettaglio). Pur rilevando che tale diffida non contenesse l'espressa comminatoria di disdetta anticipata in caso di mancato pagamento entro il termine assegnato, il primo giudice ha ritenuto che l'espressione utilizzata (“ in caso di mancato pagamento, senza ulteriori preavvisi sono già stato incaricato di dare avvio alla procedura di sfratto ”; doc. G) fosse formalmente sufficiente per la validità della diffida, dato anche il rimando all'art. 257d CO contenuto nel contratto di locazione (doc. B, punto

9). A non averne dubbio, continua il Pretore, la procedura di sfratto sottintende e presuppone la notifica di una disdetta del contratto di locazione. Il primo giudice ha infine rilevato che i conduttori hanno ricevuto la contestata diffida per il tramite del loro patrocinatore legale e ne hanno quindi ben potuto comprendere la reale portata. 4. Gli appellanti, ampliando copiosamente le argomentazioni proposte in prima istanza, sostengono che la diffida di pagamento 21 febbraio 2011 sia formalmente nulla, difettando della necessaria precisa comminatoria di disdetta anticipata del contratto di locazione in caso di mancato pagamento. A mente degli attori, infatti, l'allusione alla procedura di sfratto manca di correlazione con una disdetta anticipata: in caso di mora del conduttore, il locatore può dare la disdetta anticipata, ma potrebbe anche optare per quella ordinaria, con conseguenti e consistenti diversità di tempistica. Lo sfratto presuppone sì la disdetta, ma nulla lascia intuire circa il tipo di disdetta che il locatore intenda dare al conduttore. Nel caso di specie, pertanto, l'espressione utilizzata dalla locatrice sarebbe tutt'altro che chiara ed anzi avrebbe generato incertezza circa i susseguenti termini di disdetta. Ciò indipendentemente dal grado di istruzione del ricevente la contestata diffida, che sarebbe comunque nulla portando con sé la nullità della conseguente disdetta. Anzi, gli appellanti tengono a sottolineare che tale diffida sia stata del resto allestita dal legale rappresentante della locatrice, che proprio in quanto cognito di diritto avrebbe dovuto essere più diligente e preciso a riguardo. Sarebbe pertanto arbitrario ed iniquo, da parte del Pretore, imputare agli attori l'errore di terminologia in cui è accorsa la convenuta. La volontà della locatrice di disdire anticipatamente il contratto in caso di mancato pagamento dell'intero scoperto sarebbe inoltre maggiormente necessaria nel caso di specie, dal momento che, a mente degli attori, essi, pur non pagando l'intera pigione, ne hanno in ogni caso regolarmente pagato una parte. 5. Il Pretore ha già illustrato compiutamente l'istituto della mora del conduttore ai sensi dell'art. 257d CO (sentenza impugnata, consid. 4a). A ciò si aggiunga che, come rettamente rilevato dagli appellanti, la disdetta anticipata in caso di mora del conduttore deve essere preceduta da una diffida di pagamento chiara e precisa. Ciò però, con particolare riguardo all'ammontare delle pigioni scadute e impagate (TF sentenza del 23 maggio 2011 inc. 4A\_134/2011, 6 dicembre 2011 inc. 4A\_566/2011, consid. 3; Wesser, in: Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Basilea 2010, n. 17 ad art. 257d CO pag. 229). La diffida deve inoltre indicare la conseguenza del mancato pagamento, ovvero la disdetta del contratto di locazione; un semplice rinvio alla possibilità di disdetta prevista dalla legge o dal contratto non è sufficiente. Leggendo la diffida, il conduttore deve chiaramente comprendere che il locatore si riserva la facoltà di porre fine al contratto in caso di mancato tempestivo pagamento (DTF 136 III 198 consid. 2.4.1 con rinvii; Wesser, cit.). La disdetta anticipata è, appunto, una facoltà concessa dalla legge al locatore, che può in seguito comunque scegliere per la disdetta ordinaria o la continuazione del contratto di locazione (Wesser, cit., n. 30 ss ad art. 257d CO). 6. Posto che il possesso dell'ente locato e la mora dei conduttori non sono contestati, anzi ammessi dagli stessi attori, la prima questione che si pone nel caso di specie è di sapere se la diffida di pagamento (messa in mora) 21 febbraio 2011 abbia validamente permesso alla locatrice di disdire poi anticipatamente il contratto. Se è vero che, letteralmente, il legale di quest'ultima non ha usato la parola "disdetta", è altrettanto vero che la frase "in caso di mancato pagamento, senza ulteriori preavvisi sono già stato incaricato di dare avvio alla procedura di sfratto" lascia poco spazio a dubbi. Del resto gli appellanti ammettono di essere al corrente che una procedura di sfratto comporta la preventiva conclusione del contratto di locazione (a mezzo di disdetta). Inoltre, in particolare l'espressione "senza ulteriori preavvisi" lascia

chiaramente intendere ai conduttori morosi che, in caso di mancato tempestivo integrale pagamento di tutte le pigioni scoperte, l'intenzione della locatrice era quella di porre fine al contratto. A ciò si aggiunga che, contrariamente a quanto ritengono gli appellanti, non è necessario che il locatore specifichi quale tipo di disdetta intende dare. È sufficiente che indichi la sua intenzione di disdire il contratto in caso di mancato pagamento; se lo farà e con quale tempistica (straordinaria anticipata o ordinaria) resta una sua scelta, di cui comunque il conduttore è stato avvisato. L'art. 257d cpv. 2 CO specifica unicamente il termine di preavviso minimo che il locatore deve concedere al conduttore in caso opti per la rescissione anticipata (30 giorni per la fine di un mese nel caso di locali d'abitazione o commerciali). Sotto questo profilo, l'accertamento del Pretore resiste ad ogni critica e, pertanto, l'appello è destinato all'insuccesso.

7. Nella loro richiesta subordinata, gli attori chiedono che la diffida 21 febbraio e, conseguentemente, la disdetta 11 aprile 2011 siano annullate in quanto contravverrebbero al principio di buona fede sancito dall'art. 271 CO. In particolare essi fondano tale loro pretesa sull'esistenza di trattative fra le parti che riguardano la compravendita dell'immobile locato, non ancora concluse in ragione del mancato accordo sul prezzo. Le prolungate discussioni in merito toccherebbero, appunto, la presa in conto degli importi per pigioni scoperte. In tale contesto, essi proseguono, la diffida con minaccia di sfratto e la seconda disdetta contravverrebbero al principio della buona fede. Il Pretore ha respinto tale richiesta, non ritenendo le circostanze addotte dagli attori né rilevanti né tanto meno provate, comunque non tali da ritenere un abuso di diritto da parte della locatrice.

7.1. Anche a questo proposito il Pretore ha già illustrato compiutamente l'istituto della buona fede come argomento di contestazione della disdetta ai sensi dell'art. 271 cpv. 1 CO (sentenza impugnata, consid. 4b). A ciò si aggiunga ancora che, seppur anche in caso di sua mora al conduttore è data la possibilità di valersi di tale disposto legale, l'annullamento della disdetta in questi casi è ammessa restrittivamente e solo in circostanze particolari ed eccezionali. Ad esempio, quando il locatore rivendica un importo nettamente superiore a quanto realmente dovuto, oppure quando l'importo scoperto è insignificante o, ancora, quando il ritardo nel pagamento dopo la diffida è di poco conto, e prima il conduttore si sia regolarmente liberato del proprio debito (Wesser, cit., n. 37 e 43 ad art. 257d CO; TF sentenza 4A\_566/2011 del 6 dicembre 2011 consid. 4.1, sentenza 4A\_497/2011 del 22 dicembre 2011 consid. 2.4, sentenza 4A\_641/2011 del 27 gennaio 2012 consid. 5).

7.2. Gli appellanti riconoscono che la situazione da loro evocata sia sottile: la fattispecie, a loro stesso dire, non configura un esempio di eclatante e manifesto abuso di diritto, ma ciò non toglie che l'attitudine della convenuta sia vessatoria e tesa ad acquisire una posizione dominante nelle trattative di vendita dell'immobile. Essi sostengono inoltre che in materia di locazione viga un dovere di lealtà e collaborazione in ambito di prove. Di conseguenza, a loro modo di vedere, nel caso di specie alla convenuta incombe il dovere di spiegare il nesso fra le trattative in corso e le due disdette consecutive, di cui l'ultima, qui contestata, preceduta da una minaccia di sfratto.

7.3. Innanzitutto, è necessario osservare che non sussiste alcun altro vizio di forma ai sensi degli artt. 266 l-n CO della disdetta, data su formulario ufficiale e nel rispetto dei termini ex art. 257 d cpv. 2 CO, e che non ci si trova in alcuna delle ipotesi regolate dall'art. 271a cpv. 1 lett. a, b, d-f CO. Dagli atti risulta, e gli appellanti ammettono (appello, ad. 15 pag. 14), che le pigioni non vengono né regolarmente né interamente pagate e che quindi, da questo punto di vista, la notifica della disdetta sia legittima. Al 1° febbraio 2011, poco prima della diffida di pagamento, lo scoperto complessivo ammontava a fr. 899'000.-, lievitato a fr. 1'170'000.- al 31 ottobre 2011 (doc. 4). Quanto alla possibilità per la locatrice di dare una nuova disdetta per mora dopo aver

ritirato la precedente ( sentenza impugnata, consid. 5b in fine), gli appellanti nulla concretamente obiettano (appello, ad 17-18 pagg. 15-16). Con le loro argomentazioni gli attori, oltre a contestare la disdetta in quanto in generale contraria alle regole della buona fede, sottintendono quindi anche il realizzarsi della fattispecie di cui all'art. 271a cpv. 1 let. c CO, ovvero che la disdetta sia stata data dal locatore esclusivamente per indurre il conduttore ad acquistare l'abitazione locata. Sta di fatto però che agli atti risulta esclusivamente una proposta di vendita avanzata da Karl-Heinz Kaempf agli attori il 19 novembre 2010, nella quale però quest'ultimo tiene a precisare che si tratta di un'iniziativa personale e, per ben due volte, che non è autorizzato dalla direzione della proprietaria del fondo a trattare (doc. I). Nulla di più è dato concretamente sapere circa le pretese serie e prolungate trattative d'acquisto, che comprenderebbero, quanto al prezzo, gli scoperti di pigione. Gli appellanti riferiscono trattarsi di contatti verbali (appello, ad 5 pag. 7, ad 16 pag. 15), recisamente contestati dalla convenuta che nega l'esistenza di qualsivoglia trattativa (risposta all'appello, pagg. 11-17). Pertanto, null'altro conforta la tesi degli appellanti che, in prima sede, oltretutto, non hanno ritenuto opportuno citare come teste K-H, che avrebbe semmai potuto sostenere le loro argomentazioni in merito all'esistenza e al contenuto delle pretese trattative di vendita. Nelle circostanze concrete, pertanto, una disdetta anticipata per mora non risulta affatto contraria alla buona fede, a maggior ragione se si considera che l'importo delle pigioni scoperte ammonta a oltre un milione di franchi svizzeri (doc. 4) e che si tratta di mesi e mesi di pigione rimasti impagati. Abusivo è se mai l'atteggiamento dei conduttori. Essi, infatti, nonostante l'incertezza nelle trattative di vendita palesatasi perlomeno in corso di causa, perseverano nella mora di pagamento, come si evince dai conteggi prodotti in causa (doc. 2 e 4). Inoltre, quand'anche esistessero concrete trattative, ciò non dispensa comunque il conduttore dal rispetto del contratto di locazione, in ogni caso distinto ed indipendente dall'eventuale ipotetica conclusione di una compravendita dell'oggetto locato. Anche a questo proposito l'appello, temerario, è privo di buon esito. 8. In definitiva, l'appello deve essere respinto. Le spese processuali seguono la soccombenza degli appellanti, che rifonderanno a controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Trattandosi di una contestazione per nullità di una disdetta, in subordine di sua abusività ai sensi degli artt. 271 segg. CO, il valore di causa, anche ai fini di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale, corrisponde a 3 anni di locazioni (TF sentenza del 26 maggio 2008 inc. 4A\_130/2008, consid. 1.1) ed è quindi di fr. 2'232'000.-. Per i quali motivi, richiamati la LTG e il Regolamento sulle ripetibili decide: 1. L'appello 2 gennaio 2012 di AP 1 e AP 2 è respinto. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 5'000.-, sono poste in solido a carico degli appellanti, con l'obbligo di versare alla controparte, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 4'500.- per ripetibili di appello. 3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici

Contro la presente sentenza 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). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile 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). 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.