

# **TI\_GERICHTE 12.2013.112 vom 16. Dezember 2013**

TI Tribunale d'appello, 2013-12-16, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2013.112](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2013.112)

FR: TI\_GERICHTE 12.2013.112 du 16 décembre 2013

IT: TI\_GERICHTE 12.2013.112 del 16 dicembre 2013

## **Regeste**

Contratto di locazione commerciale, contestazione della disdetta straordinaria per mora del conduttore, determinazione del valore litigioso, effetto liberatorio del deposito della pigione negato in caso di ritardo, negata abusività della disdetta straordinaria

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC; RS 272). Avviata con petizione 21 giugno 2012, la presente procedura è quindi interamente retta dalla legge nuova, che prevede, in materia di protezione della disdetta del contratto di locazione di locali commerciali, la procedura semplificata senza riguardo al valore litigioso (art. 243 cpv. 2 lett. c CPC, cfr. sentenza del Tribunale federale 4A\_346/2013 del 22 ottobre 2013, destinata alla pubblicazione). Nelle controversie patrimoniali con valore di almeno fr. 10'000.-, la decisione del Pretore è impugnabile mediante appello (art. 308 cpv. 2 CPC) entro il termine di 30 giorni (art. 311 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie la decisione impugnata è stata notificata il 3 giugno 2013 e l'appello del 28 giugno 2013 è di conseguenza tempestivo, così come lo è la risposta, presentata il 16 settembre 2013, il termine di 30 giorni essendo stato prorogato per effetto delle ferie giudiziarie dal 15 luglio al 15 agosto incluso (art. 145 cpv. 1 lett. b CPC).

### **E. 2**

Nella fattispecie il Pretore aggiunto ha accertato che non vi era stata una modifica tacita dei termini contrattuali di pagamento, secondo i quali la pigione mensile doveva essere versata anticipatamente, nemmeno dopo l'accordo cautelare del 21 luglio 2011 e che anzi la locatrice aveva ribadito sia con l'istanza cautelare sia all'udienza del settembre 2011 che le pigioni depositate tardivamente all'Ufficio di conciliazione non avevano effetto liberatorio della pigione. La disdetta straordinaria per mora della conduttrice, prosegue il Pretore, era dunque possibile. Il primo giudice ha poi esaminato se la disdetta straordinaria non fosse abusiva. Egli ha accertato che la locatrice aveva atteso sei mesi, fino al febbraio 2012, per inviare la comminatoria di pagamento ai sensi dell'art. 257d CO e chiedere il pagamento delle pigioni depositate senza effetto liberatorio e ne ha dedotto che era disposta ad accettare i ritardi di pagamento, peraltro minimi. La conduttrice aveva inoltre ripreso a pagare la pigione anticipatamente prima della scadenza del termine di disdetta, nell'aprile 2012, ed ella doveva essere ritenuta in buona fede, avendo depositato la parte di pigione per la quale chiedeva la riduzione. Da qui, prosegue il Pretore aggiunto, l'abusività della disdetta straordinaria.

### **E. 3**

. L'appellante rimprovera in primo luogo al Pretore aggiunto di aver erroneamente determinato il valore litigioso, scostandosi da quello di fr. 28'900.- indicato dall'attrice nella petizione e corrispondente al valore delle pigioni oggetto della comminatoria di pagamento, senza aver dato alle parti la possibilità di esprimersi, in violazione del loro diritto di essere sentito. Essa afferma che la vertenza ha per oggetto le pigioni depositate e che il magistrato non poteva scostarsi dal valore accettato dalle parti, che non è "manifestamente errato". La censura è manifestamente infondata. La vertenza ha per oggetto non la sorte delle pigioni depositate, ma l'annullamento della disdetta straordinaria con effetto al 30 aprile 2012, in via subordinata la protrazione del contratto di locazione per tre anni. Ora, nelle vertenze sulla validità della disdetta di un contratto di locazione, il valore litigioso si determina in base alla pigione dovuta per il periodo durante il quale il contratto continuerebbe a sussistere nell'ipotesi che la disdetta non sia valida, ovvero fino al momento in cui una nuova disdetta possa essere data (DTF 111 II 384), rispettivamente per i tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione (art. 271a cpv. 1 lett. e CO; DTF 136 III 196 consid. 1.1 pag. 197). Nel caso concreto il contratto di locazione scade la prima volta il 30 giugno 2015 e il valore si calcola dunque sommando le pigioni dovute per tale periodo, per un totale di fr. 159'600.- (38 mensilità a fr. 4'200.- ciascuna). Prendendo per base la durata triennale del periodo di protezione, il valore litigioso minimo ammonterebbe a fr. 151'200.-. L'importo di fr. 28'900.- indicato dall'attrice (doc. R del doc. rich. I) era pertanto manifestamente errato e a giusta ragione il Pretore aggiunto ha determinato quello corretto in applicazione dell'art. 91 cpv. 2 CPC.

#### **E. 4**

È pacifico in concreto che la locatrice poteva notificare la disdetta straordinaria del contratto di locazione commerciale, essendo stati adempiuti i presupposti dell'art. 257d CO, come accertato dal Pretore aggiunto. La conduttrice, infatti, ha depositato all'Ufficio di conciliazione le pigioni da ottobre 2010 a gennaio 2012, la prima volta il 6 ottobre 2010, senza rispettare il termine di pagamento anticipato pattuito contrattualmente (doc. A, doc. L, doc. 5), eseguendo i versamenti con qualche giorno di ritardo, come essa ammette chiaramente nella risposta all'appello (pag. 5). Nel termine indicato nella diffida di pagamento con comminatoria di rescissione del contratto di locazione (doc. Q) la conduttrice non ha pagato quanto richiesto, limitandosi a versare il 29 marzo 2012 la pigione del mese di aprile 2012 (doc. 3). È dunque assodato che la conduttrice si trovava in mora nel pagamento delle pigioni, ciò che giustificava la disdetta straordinaria. Le pigioni depositate, infatti, devono essere versate all'Ufficio di conciliazione conformemente a quanto pattuito contrattualmente. Nella fattispecie, come ammesso a più riprese dalla conduttrice, la pigione doveva essere corrisposta alla locatrice anticipatamente ( *praenumerando* ), al più tardi l'ultimo giorno del mese precedente ( *Bohnet/Montini* , *Le droit du bail à loyer, commentaire pratique*, n. 42 ad art. 259g CO) e non agli inizi del mese di riferimento ( *postnumerando* ). Il deposito delle pigioni ha effetto liberatorio, infatti, solo per le pigioni non ancora scadute ed esigibili ( *Lachat* , *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pag. 278, 7.4.7). Un deposito effettuato anche un solo giorno dopo la scadenza delle pigioni non è conforme all'art. 259g cpv. 1 CO ( *Higi* , *Zürcher Kommentar*, n. 55 e segg. ad art. 259g CO; *Svit* , *Mietrecht-Kommentar*, 2 a ed., n. 17 ad art. 259g CO; *Lachat* , *Die Hinterlegung des Mietzinses* (art. 259g bis 259i OR), in mp 1993 p. 12; Rep. 1998 p. 224). Le conseguenze della tardività del deposito sono che da una parte il locatore può esercitare la facoltà accordatagli dall'art. 259h cpv. 2 CO e chiedere l'immediata liberazione in suo favore delle pigioni così depositate e che d'altra parte siffatto deposito non esplica l'effetto

liberatorio di cui all'art. 259g cpv. 2 CO, e la stessa non può pertanto reputarsi pagata ( Higi , op. cit., n. 57 e seg. ad art. 259g CO; Svit , op. cit., n. 25 ad art. 259g CO; Rep. citato), ciò che espone il conduttore a una disdetta per mora ai sensi dell'art. 257d CO ( Svit , op. cit., ibidem; Rep. citato). Anche se si volesse ammettere, nell'ipotesi a lei più favorevole, che la conduttrice abbia depositato agli inizi di ogni mese la pigione dovuta per il mese successivo, ciò vuol dire che con il pagamento del 6 ottobre 2010 essa ha depositato la pigione per il mese di novembre 2010 e così di seguito (doc. L, inc. I richiamato), con il risultato che al momento in cui era scaduto il termine di pagamento impartito il 6 febbraio 2012 (doc. Q) essa era comunque in mora per la pigione di un mese intero, non risultando aver pagato né depositato il mese di ottobre 2010 (cfr. doc. L inc. I richiamato e doc. 3). La disdetta straordinaria per mora è dunque da ritenere valida.

#### **E. 5**

Si tratta quindi di decidere se la disdetta straordinaria per mora sia da annullare in quanto abusiva, come sostiene la conduttrice e come ha ammesso il Pretore aggiunto. Il Tribunale federale ritiene che la disdetta straordinaria per mora può essere considerata abusiva in casi eccezionali, se contravviene alle norme della buona fede o realizza uno dei casi previsti dall'art. 271a cpv. 1 lett. a, b, c e f CO (sentenze 4A\_566/2011 del 6 dicembre 2011 e 4A\_497/2011 del 22 dicembre 2011). La nozione di abusività deve nondimeno essere interpretata restrittivamente e non è abusivo, in particolare, disdire il contratto di locazione per un arretrato pari a un terzo della pigione mensile, un arretrato pari a un mese di pigione non potendo in ogni caso essere considerato insignificante o irrisorio (sentenza del Tribunale federale 4A\_641/2011 del 27 gennaio 2012).

#### **E. 6**

L'appellante rimprovera al Pretore aggiunto di aver applicato erroneamente il diritto nel ritenere abusiva la disdetta per il motivo che la locatrice non si era preoccupata di controllare la tempestività dei versamenti all'Ufficio di conciliazione e per aver applicato al caso concreto l'art. 271 cpv. 1 lett. a CO, criticando ampiamente le diffuse argomentazioni del giudice di prima istanza sulla buona fede della conduttrice nel deposito della pigione. La locatrice sostiene che il suo comportamento non è stato abusivo, avendo essa sempre preteso il versamento anticipato della pigione come da contratto e non avendo mai accettato il tardivo versamento eseguito dalla conduttrice, come per altro accertato dal medesimo Pretore aggiunto. La conduttrice, dal canto suo, ammette di aver pagato postnumerando le pigioni di luglio 2010 e da ottobre 2010 a giugno 2011 (risposta, pag. 5) e si prevale del fatto che la convenuta non aveva mai sollevato obiezioni, neppure nel corso della discussione cautelare per la liberazione di parte delle somme depositate (doc. P) e aveva quindi aderito per atti concludenti alla modifica delle pattuizioni contrattuali.

#### **E. 7**

È indubbio che la conduttrice ha pagato sistematicamente in ritardo la pigione almeno sin dal mese di ottobre 2010 e fino al 29 marzo 2012. Ritardi invero limitati a qualche giorno (da 2 a 9 giorni, cfr. doc. L, 3) ma protrattisi ogni mese per almeno 19 mesi. Dagli atti processuali non risulta che la locatrice abbia mai tollerato tale violazione contrattuale, come emerge con chiarezza dalla lettera 10 settembre 2010 (doc. E, inc. I richiamato) e dall'istanza di provvedimenti cautelari del 1° luglio 2011 (doc. O, inc. I richiamato) e come il Pretore aggiunto ha accertato. È vero che essa ha atteso il febbraio 2012 per inviare la diffida di pagamento con comminatoria di disdetta, ma a quel momento i suoi crediti per

pigioni (dall'ottobre 2010 in poi) non erano minimamente prescritti (sentenza del Tribunale federale 4A\_347/2012 de 5 novembre 2012) e non vi è dunque stato alcun abuso di diritto della locatrice nell'inviare la disdetta straordinaria immediatamente dopo la scadenza infruttuosa del termine di pagamento, anche se essa ha atteso qualche mese per inviare la diffida.

## **E. 8**

Il Pretore aggiunto ha ritenuto che la disdetta straordinaria per mora era abusiva perché la conduttrice aveva fatto valere in buona fede pretese derivanti dalla locazione, depositando la pigione per ottenere l'eliminazione di asseriti difetti dell'ente commerciale locato. L'appellante ritiene che l'art. 271a cpv. 1 lett. a CO citato dal Pretore aggiunto non sia applicabile, dal momento che le parti contrattuali erano già coinvolte in una procedura giudiziaria relativa ai difetti della cosa locata, di modo che l'eventuale abusività della disdetta doveva essere esaminata alla luce dell'art. 271 a cpv. 1 lett. d) o e) CO, inapplicabile nei casi di disdetta straordinaria per mora. Al riguardo l'appellata ribadisce che la disdetta straordinaria per mora era "un goffo pretesto per liberarsi di un'inquilina scomoda che si era permessa di far valere in buona fede dei diritti che la legge le conferisce". Come ha rilevato con pertinenza l'appellante, l'art. 271a cpv. 1 lett. a CO si applica solo alle pretese fatte valere in ambito extra giudiziale ( Bohnet/Montini , Droit du bail à loyer, commentaire pratique, n. 4 ad art. 271a CO) e a torto il Pretore aggiunto vi ha fatto riferimento, visto che le parti sono pacificamente coinvolte in una procedura giudiziaria sulla questione dei difetti della cosa locata. L'abusività della disdetta può quindi essere esaminata solo in applicazione dell'art. 271a cpv. 1 lett. d CO, che è tuttavia escluso in caso di disdetta straordinaria per mora, come precisa il cpv. 3 lett. b del medesimo articolo di legge. Per la soluzione del caso è quindi superfluo esaminare se la conduttrice ha agito in buona fede, poiché solo è decisivo sapere se la disdetta straordinaria per mora è contraria alle regole della buona fede.

### **E. 8.1**

La conduttrice contesta di essere stata in mora, avendo sempre pagato la pigione mensile, ancorché con un ritardo, minimo a suo dire, di qualche giorno, ciò che la locatrice aveva tollerato per molto tempo. La tesi non può essere condivisa, come del resto già accertato dal Pretore aggiunto, secondo il quale la locatrice non ha mai accettato il pagamento posticipato della pigione mensile (cfr. sopra consid. 2). Ciò risulta in modo chiaro anche dal verbale di udienza del 9 ottobre 2012, dove la locatrice ha ribadito che il pagamento della pigione doveva avvenire secondo contratto. Il contratto di locazione in vigore tra le parti prevede il pagamento anticipato della pigione mensile e la conduttrice si è quindi trovata in mora, ai sensi dell'art. 102 cpv. 2 CO, per ogni versamento eseguito agli inizi del mese di riferimento e non entro l'ultimo giorno del mese precedente. Vale a dire, per quanto risulta dagli atti, per almeno 19 mesi. Né si può seriamente sostenere che i ritardi erano di scarsa rilevanza, se si considera che i ritardi superiori a 3 giorni sono stati ben 12 dal 6 ottobre 2010 al 29 marzo 2012 (doc. 5, 8). Non giova poi all'appellata la circostanza di aver – infine – ripreso a pagare nei termini contrattuali la pigione del mese di aprile 2012 entro il termine di disdetta, come sembra ritenere il Pretore aggiunto. Il pagamento degli importi diffidati doveva avvenire entro il termine comminatorio di 30 giorni previsto dall'art. 257d CO (vale a dire nel marzo 2012) e non nel termine di disdetta ( Weber in: Basler Kommentar OR I, 4 a ed., n. 3 ad art. 257d CO). Il versamento eseguito il 29 marzo 2012 è avvenuto, infatti, ben oltre la scadenza del termine di 30 giorni assegnato il 6 febbraio 2012,

sicché al momento in cui è stata notificata la disdetta straordinaria la conduttrice era ancora in mora.

### **E. 8.2**

Visto quanto precede, non si poteva pretendere dalla locatrice che avesse a tollerare una violazione contrattuale sistematica come quella qui accertata (a seconda dei mesi anche 9 giorni di ritardo, cfr. doc. L inc. I richiamato), protrattasi per 19 mesi. La disdetta straordinaria non risulta dunque abusiva. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale nel contratto di locazione l'interesse del locatore si concentra sul pagamento della pigione, quale contropartita della sua prestazione, e non gli si può quindi imporre di tollerare un conduttore in mora, così che la disdetta straordinaria notificata per il mancato pagamento della pigione si fonda su un interesse perfettamente legittimo del locatore, che non può essere qualificato di abusivo (sentenza del Tribunale federale 4A\_497/2011 del 22 dicembre 2011, consid. 2.4.).

### **E. 8.3**

L'appello deve dunque essere accolto e la decisione del Pretore aggiunto va riformata nel senso che la disdetta straordinaria per mora notificata su modulo ufficiale il 13 marzo 2012 (doc. R) è valida. La mora della conduttrice esclude automaticamente ogni possibilità di protrazione del contratto di locazione, come prescrive l'art. 272a cpv. 1 lett. b CO.

### **E. 9**

Le spese giudiziarie di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 106 CPC) e sono quindi a carico dell'attrice. Il giudice fissa e ripartisce d'ufficio le spese processuali (art. 105 cpv. 1 CPC). Tenuto conto del valore di causa, correttamente determinato dal Pretore aggiunto in fr. 159'600.-, la tassa di giustizia di fr. 6'000.- corrisponde al massimo della tariffa applicabile in una procedura semplificata per una causa di tale valore. Essa rientra nei parametri tariffari, come riconosce l'appellante, e non vi è quindi motivo per scostarsene, anche se il valore della vertenza non raggiunge il massimo di quello determinante. Per quel che concerne le ripetibili, l'appellante critica l'importo di fr. 11'000.- attribuito dal Pretore aggiunto all'attrice, adducendo che i legali delle parti hanno allestito i memoriali introduttivi, partecipato a due udienze di meno di 1 ora ciascuna e redatto il memoriale conclusivo, ciò che giustifica un'indennità ripetibile massima di fr. 1'500.-. L'importo stabilito dal Pretore aggiunto, in assenza di nota professionale giusta l'art. 105 cpv. 2 CPC, rimane invero nei limiti massimi previsti dal Regolamento sulle ripetibili. L'appellante chiede di fissare in fr. 1'500.- l'indennità ripetibile in suo favore, ciò che esclude di poter esaminare se l'indennità attribuita dal Pretore aggiunto sia arbitraria, visto il tenore dell'art. 58 cpv. 1 CPC. In questa sede la tassa di giustizia è stabilita in base ai criteri degli art. 2, 7 e 13 LTG e l'indennità ripetibile è stata calcolata seguendo i criteri indicati all'art. 11 del Regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (Rtar). Per questi motivi, richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili decide: I. L'appello 28 giugno 2013 di AP 1 è accolto. Di conseguenza la decisione 3 giugno 2013 del Pretore aggiunto della giurisdizione di Locarno-Campagna è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia e le spese complessive fr. 6'000.- sono poste a carico dell'attrice che rifonderà alla convenuta fr. 1'500.- per ripetibili. II. Le spese processuali di appello, in complessive fr. 3'000.-, sono poste a carico dell'appellata, la quale rifonderà all'appellante fr. 1'000.- per ripetibili di appello. III. Notificazione: e - Comunicazione alla Pretura della

giurisdizione di Locarno-Campagna Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello  
La presidente Il vicescancelliere Rimedi giuridici 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 ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di  
locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi (art. 74 cpv. 1 LTF); per valori inferiori il ricorso è  
ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale  
(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.