

TI_GERICHTE 12.2014.113 vom 22. September 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-09-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2014.113

FR: TI_GERICHTE 12.2014.113 du 22 septembre 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2014.113 del 22 settembre 2014

Regeste

Tutela giurisdizionale dei casi manifesti - locazione - disdetta per mora - contestazione della disdetta - espulsione

Erwägungen

E. 11

Con le censure d'appello la conduttrice e la subconduttrice (in seguito indicate per praticità quali conduttrici) premettono di aver nel frattempo liberato e riconsegnato i locali, ma di essere " pronte a rientrare nella locazione non appena questa lodevole Autorità giudiziaria di secondo grado avrà statuito la legittimità della stessa, se del caso " (appello pag. 3 n. 1). Alla luce della riconsegna dei locali avvenuta il 30 giugno 2014, circostanza confermata anche dagli appellati (risposta pag. 2 ad. 1), si pone preliminarmente il quesito a sapere in quale misura la domanda formulata con l'appello di medesima data sia ancora attuale e quindi ricevibile. Tra i presupposti processuali della procedura d'appello vi è infatti l'interesse degno di protezione a ricorrere (Cocchi/Trezzini/Bernasconi , Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, 2010, pag. 1344 ad art. 308-334 CPC). Concretamente, prima ancora che l'ordine pretorile contestato abbia potuto divenire effettivo, passando in giudicato, è in effetti venuta meno la situazione di fatto posta alla base della domanda di espulsione. Se ne deve dedurre che è pure venuto a mancare un interesse degno di protezione per le appellanti, che peraltro neppure hanno invocato circostanze che permettano, foss'anche in via di eccezione, di giungere a diversa conclusione. Viste le circostanze concrete, la decisione di questa Corte sulla contestata decisione pretorile di espulsione delle conduttrici non è infatti più potenzialmente idonea a creare il vantaggio materiale postulato dalle ricorrenti, né potrà modificarne la situazione giuridica. D'altra parte, la riconsegna senza condizioni dei locali oggetto di locazione, oltre a costituire acquiescenza e rendere priva d'oggetto la lite pendente, parrebbe pure atta a costituire una consensuale cessazione del rapporto di locazione, dovendosi intendere quale espressione di tale volontà, perlomeno per atti concludenti, da parte delle conduttrici. La questione può rimanere indecisa poiché la censura è, come visto, comunque irricevibile. Già per questo motivo l'appello, limitatamente alla domanda di annullamento della decisione di espulsione delle conduttrici, si rivela pertanto manifestamente inammissibile. La procedura a tutela dei casi manifesti (ai sensi dell'art. 257 CPC) contestata dinanzi a questa Corte, fatta eccezione per la domanda di pagamento di un indennizzo di cui si dirà in seguito, è infatti finalizzata all'espulsione del conduttore in mora e quindi alla restituzione dell'ente locato. La questione della validità del contratto, rispettivamente della nullità della disdetta, per quanto rilevante nell'ambito del giudizio sulla legittimità della domanda d'espulsione (cfr. consid. 9) non ha alcuna portata autonoma in questa procedura, l'interesse della parte conduttrice ad un simile accertamento dovendo semmai essere oggetto di una specifica

procedura dinanzi alla Pretura (art. 209 cpv. 4 CPC), che nel caso concreto neppure risulta essere stata promossa dalle appellanti. Abbondanzialmente si esaminano comunque qui di seguito le varie censure di merito che, come si vedrà ai considerandi successivi, vanno comunque anch'esse respinte poiché infondate, nella limitata misura in cui non risultino irricevibili per carenze formali e di motivazione.

E. 12

Le appellanti contestano anzitutto la regolarità della disdetta straordinaria che a loro parere sarebbe viziata da nullità poiché la diffida e la disdetta non emanavano da persone autorizzate a rappresentare i locatori, mancando agli atti le relative procure. La censura è irricevibile poiché sostanzialmente fondata su argomenti proposti per la prima volta in questa sede e perché non si confronta adeguatamente con il giudizio pretorile. Infatti, nella risposta di causa in occasione dell'udienza 27 maggio 2014 (act. III) le convenute si sono soffermate sui motivi che a loro parere avrebbero reso nulla la disdetta ritenuta abusiva ai sensi degli art. 271 segg. CO in quanto contraria al principio della buona fede. A proposito del preteso vizio di forma, in tale circostanza le appellate si sono limitate ad un breve inciso del seguente tenore nella conclusione dell'allegato: " Ne consegue che la disdetta (oltretutto viziata perché sottoscritta dall'amministrazione e non dai locatori i quali non hanno neppure firmato la diffida ex art. 257d CO) è nulla e l'istanza di sfratto priva di fondamento ". Il Pretore ha comunque esaminato la questione, concludendo che " sia l'avv. M B che l'Amministrazione C P SA, e per essa il suo amministratore unico, erano perfettamente autorizzati a sottoscrivere la diffida rispettivamente la disdetta " (sentenza pag. 5). Con gli argomenti proposti con l'appello, in modo peraltro assai confuso, le conduttrici sembrano rinunciare a ribadire la tesi iniziale secondo la quale la diffida e la disdetta avrebbero dovuto essere firmate da tutti i locatori, cercando piuttosto di dedurre una nullità per vizio di forma dall'assenza di una formale procura. La censura, come detto irricevibile, è pure infondata, siccome la valida rappresentanza dei locatori così come accertata dal Pretore trova conferma nei documenti agli atti, in particolare nello stesso contratto di locazione (doc. B) e nel contestuale accordo (doc. B1), nella corrispondenza intercorsa tra le parti (doc. 1) e nella stessa istanza di contestazione della disdetta del 16 aprile 2014 inviata dal patrocinatore delle appellanti all'Ufficio di Conciliazione (inc. UC richiamato).

E. 13

A mente delle appellanti la disdetta sarebbe inoltre abusiva poiché la locatrice avrebbe agito in malafede pretendendo un cospicuo pagamento dopo ben quattro anni in cui sarebbe rimasta silente, ritenuta la notorietà dei disagi causati dal " cantiere L " (appello pag. 5). La censura è irricevibile poiché non si confronta con il giudizio pretorile che, a questo riguardo, ha rilevato come la locatrice abbia in ben tre occasioni sollecitato in forma scritta il pagamento delle pigioni arretrate (doc. D1, D2 e D3; in merito ai quali le appellanti cercano invano, con argomenti peraltro nuovi e irricevibili, di contestare la forza probatoria) e qualificato come irrilevante il tempo trascorso non potendosi dedurre in buona fede una rinuncia all'incasso dello scoperto.

E. 14

Le appellanti sottolineano come rilevante il fatto che la locatrice non avrebbe risposto alle rimostranze scritte del 21 agosto 2010 (doc. 1), ciò che " poteva ragionevolmente indurre la parte conduttrice a ritenere che per i surriferiti disagi venisse presa in considerazione una riduzione della pigione, se non un congelamento e/o desistenza con conseguente

ridefinizione delle condizioni contrattuali afferenti il periodo in questione (2010-2014) ". La tesi non può essere accolta. Ancora una volta le appellanti espongono una loro visione delle circostanze occorse, ma omettono di confrontarsi con il giudizio pretorile che, a questo proposito, ha rilevato come il diritto di locazione non preveda una simile facoltà della parte conduttrice di trattenere la pigione o ridurre unilateralmente il canone, rimandando alla procedura di deposito codificata dall'art. 259g CO e rilevando l'importanza dell'assegnazione di un termine per l'eliminazione del preteso difetto. A questo riguardo giova rilevare come l'invocato scritto del 21 agosto 2010 (doc. 1) non accennasse neppure ad una pretesa di riduzione della pigione, limitandosi a asserire in modo generico un danno all'attività e a chiedere informazioni in merito alla data prevista per la rimozione della struttura protettiva presente nell'ambito del cantiere in corso. L'argomentazione delle appellanti non è comunque atta a sovvertire la conclusione pretorile in merito alla mora nel pagamento delle pigioni dovute. Le tesi ora proposte forniscono anzi, a ben vedere, la conferma della palese inadempienza contrattuale, se solo si pensa come le appellanti neppure pretendano che il difetto lamentato giustificasse un azzeramento della pigione. Sulla base delle circostanze ora invocate, anche il deposito dell'intera pigione presso il competente Ufficio non avrebbe quindi avuto effetto liberatorio ai sensi dell'art. 259g CO. Abbondanzialmente, va peraltro rilevato come nelle comparse scritte in prima sede le convenute avessero esplicitamente riconosciuto la mora, formulando impegni in merito ad un pagamento nel corso dei mesi successivi (memoriale di risposta prodotto all'udienza del 27 maggio 2014, pag. 2). Va infine rilevato come, a fronte dell'indubbia mora nel pagamento delle pigioni, dagli atti processuali non risulti che i locatori abbiano mai tollerato tale violazione contrattuale, come il Pretore ha accertato. È vero che essi hanno atteso a lungo prima di inviare la diffida di pagamento con comminatoria di disdetta del 10 febbraio 2014 (doc. E), ma a quel momento i loro crediti per pigioni (da gennaio 2010 in poi) non erano minimamente prescritti (sentenza del Tribunale federale 4A_347/2012 del 5 novembre 2012) e non vi è dunque stato alcun abuso di diritto dei locatori nell'inviare la disdetta straordinaria immediatamente dopo la scadenza infruttuosa del termine di pagamento.

E. 15

Per gli stessi motivi vanno pure respinte le, peraltro generiche, censure relative alla pretesa annullabilità della disdetta che, a mente delle appellanti, sarebbe stata data poiché la conduttrice ha fatto valere in buona fede pretese derivanti dalla locazione (art. 271a cpv. 1 lett. a CO). Ancora una volta emerge in modo evidente la contraddizione tra la tesi secondo la quale la conduttrice potesse in buona fede ritenere di essere esonerata dal pagamento dell'intera pigione e le attuali allegazioni invocanti al più il diritto ad una riduzione a seguito dei non meglio definiti (e peraltro non dimostrati e tutt'altro che notori) disagi causati dalla presenza di un cantiere. Le appellanti omettono anche a questo proposito di confrontarsi con il giudizio pretorile che, ricordata dottrina e giurisprudenza del Tribunale Federale in merito alla contestazione della disdetta contraria alle regole della buona fede (art. 271 cpv. 1 CO) anche nei casi di disdetta per mora, non ha ravvisato le necessarie circostanze eccezionali rilevando l'ingente scoperto accumulato (sentenza impugnata pag. 7).

E. 16

Le appellanti chiedono infine di annullare anche il giudizio che le condanna al pagamento in solido di fr. 2'000.-, omettendo però di apportare argomenti a sostegno di questa richiesta che pertanto, oltre ad essere irricevibile per carente motivazione, neppure può avere valenza

autonoma di censura vista la conferma della validità della disdetta straordinaria per mora.

E. 17

L'appello 30 giugno 2014 delle conduttrici, per quanto ricevibile, deve essere respinto. Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 CPC) e sono fissate in conformità all'art. 9 cpv. 3 LTG. Il valore litigioso della procedura di appello, determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale Federale, ammonta a fr. 72'000.- come calcolato dal Pretore. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il Rtar, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile l'appello 30 giugno 2014 di AP 1 e AP 2 è respinto e di conseguenza la decisione 13 giugno 2014 (incarto SO.2014.1914) della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, è confermata. 2. Le spese processuali della procedura di appello di complessivi fr. 200.- sono poste a carico delle appellanti in solido, le quali, pure con vincolo di solidarietà, verseranno alla parte appellata fr. 2'000.- per ripetibili. 3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- 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). 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.