

TI_GERICHTE 12.2016.78 vom 15. März 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-03-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.78

FR: TI_GERICHTE 12.2016.78 du 15 mars 2017

IT: TI_GERICHTE 12.2016.78 del 15 marzo 2017

Regeste

Disdetta per mora; avviso comminatorio; disdetta abusiva

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 15.03.2017 12.2016.78

Disdetta per mora; avviso comminatorio; disdetta abusiva

Incarto n. 12.2016.78 Lugano 15 marzo 2017 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Balerna vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa - inc. n. SE.2015.47 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio - Nord - promossa con petizione 5 novembre 2015 da AP 1 rappr. dall' RA 1 contro AO 1 rappr. dall' RA 2 con cui l'attrice ha chiesto di accertare la nullità, subordinatamente l'inefficacia, della disdetta per mora del 24 luglio 2015 con effetto dal 31 agosto 2015; domanda avversata dalla convenuta che ha postulato la reiezione della petizione e in via riconvenzionale ha domandato l'espulsione immediata della controparte dall'ente locato, con le comminatorie di rito e la condanna al pagamento di un'indennità per occupazione abusiva; sulle quali il Pretore aggiunto ha deciso il 9 maggio 2016, respingendo integralmente la petizione e accogliendo parzialmente la domanda riconvenzionale; appellante l'attrice IS 1 che con appello 9 giugno 2016 chiede - con contestuale richiesta di assistenza giudiziaria con gratuito patrocinio in seconda sede - la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione e di respingere la domanda riconvenzionale, protestando spese e ripetibili; mentre la convenuta con risposta 24 gennaio 2017 postula la reiezione del gravame, pure con protesta di tasse, spese e ripetibili; richiamata la decisione del 21 ottobre 2016 con la quale questa Camera ha accolto l'istanza di ammissione al gratuito patrocinio presentata dall'appellante per la presente procedura (inc. 12.2016.79); letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto:

A. Il 29 ottobre 2014 AO 1, in qualità di locatrice, e AP 1, quale conduttrice, hanno sottoscritto un contratto in base al quale la prima ha concesso in locazione alla seconda un'abitazione denominata "Casa _____" sita in _____ a _____, per una pigione mensile di fr. 1'200.-, pagabile anticipatamente, spese accessorie interamente a carico della locatrice. Il contratto di locazione è stato pattuito di durata indeterminata, con inizio il 1° febbraio 2015 e con possibilità di disdetta con preavviso di tre mesi, la prima volta il 1° febbraio 2016 (doc. D).

B. Nelle settimane immediatamente successive alla firma del contratto 29 ottobre 2014, la locatrice ha comunicato a più riprese alla conduttrice la necessità di redigere un contratto "definitivo" "che annulla e sostituisce il contratto firmato il 29 ottobre 2014", "più corrispondente alla reale situazione", in particolare con l'inserimento, in qualità di locatrice, di una comunione ereditaria, l'uso del modello di contratto edito dalla Catef, l'assunzione della somma da lei anticipata per il riscaldamento, il pagamento anticipato di

tre mesi d'affitto come garanzia, e una clausola secondo cui il canone di fr. 1'200.- avrebbe dovuto essere aggiornato dal 1° gennaio 2016 (doc. P, Q, scambio di posta elettronica 25.10.2014 – 31.12.2014, doc. 3 inc. rich. SO.2015.360). AP 1 ha preso possesso dell'ente locato anticipatamente il 15 dicembre 2014 (inc. rich. SO.2015.360). La conduttrice già dal 6 dicembre 2014 ha più volte richiesto alla locatrice di trasmetterle le indicazioni precise per procedere al versamento della pigione (doc. 3 inc. rich. SO.2015.360) e con messaggio di posta elettronica del 28 dicembre 2014 ha nuovamente domandato alla locatrice di inviarle “ le polizze intestate per i pagamenti, oltre alle due copie corrette del contratto ” (mail 28 dicembre 2014, doc. 3 inc. rich. SO.2015.360). Con scritto 15 gennaio 2015 AO 1, tramite il suo legale, ha comunicato a AP 1 che intendeva “ porre termine alla trattativa ” e che non era “ più disponibile a sottoscrivere un contratto di locazione ”, invitandola a restituire l'abitazione e ricordandole che “ l'indennità di occupazione dell'abitazione ammonta a fr. 1'600.- “ (doc. 5). C. Il 10 febbraio 2015 AO 1 ha disdetto per motivi gravi il contratto di locazione con effetto al 31 maggio 2015. La disdetta è stata rispedita al mittente, siccome non ritirata (doc. F inc. rich. SO.2015.360). Con invio raccomandato del 23 marzo 2015 la locatrice ha diffidato AP 1 al pagamento della pigione arretrata per i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2015 per l'importo complessivo di fr. 3'600.- entro e non oltre il 24 aprile 2015, con l'avvertenza che altrimenti il contratto di locazione sarebbe stato disdetto per mora. Pure la diffida di pagamento è stata rispedita al mittente, siccome non ritirata (doc. E). D. Con istanza 5 giugno 2015, promossa nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), la locatrice, ritenendo l'occupazione dell'abitazione dal 1° giugno 2015 illecita, ha chiesto alla Pretura di Mendrisio – Nord l'espulsione della conduttrice dall'ente locato, rimproverandole “ l'impossibilità di instaurare un dialogo ” e “ alcuni deplorabili comportamenti ”, riservandosi “ qualora fosse necessario ” di inoltrare la disdetta per mora, e la sua condanna al pagamento di un'indennità di fr. 1'200.- mensili per occupazione abusiva dal 1° giugno 2015 fino all'effettiva liberazione dei locali. Con decisione 27 luglio 2015, cresciuta in giudicato, il Pretore aggiunto ha dichiarato irricevibile l'istanza, poiché nel caso concreto la situazione fattuale non poteva essere considerata incontestata o immediatamente comprovabile e la situazione giuridica non era chiara (inc. rich. SO.2015.360). E. Con decisione 31 luglio 2015 l'Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento (in seguito: USSI) ha accordato a IS 1, già al beneficio dell'assistenza sociale, anche le prestazioni concernenti il canone di locazione retroattivamente per i mesi da gennaio a luglio 2015, provvedendo direttamente al versamento dei canoni di locazione futuri (doc. F, G, I, L); F. Nel frattempo, il 24 luglio 2015, la locatrice ha disdetto per mora ai sensi dell'art. 257d CO il contratto di locazione con effetto al 31 agosto 2015 (doc. H), disdetta tempestivamente contestata dalla conduttrice (inc. 62/15 Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Mendrisio). Esperito infruttuoso il tentativo di conciliazione, con petizione 3 novembre 2015 IS 1 ha chiesto di accertare la nullità della disdetta per mora del 24 luglio 2015, subordinatamente la sua inefficacia, e l'ammissione al beneficio del gratuito patrocinio. Essa ha dapprima osservato di essere al beneficio della pubblica assistenza, di modo che il versamento della pigione è effettuato direttamente dall'USSI. A suo dire, l'Ufficio menzionato non avrebbe potuto procedere al versamento dei canoni di locazione a causa dell'incertezza sull'effettiva portata e validità del contratto sottoscritto il 29 ottobre 2014 dalle parti e della mancanza delle relative polizze di versamento richieste dall'USSI a tal fine (petizione ad 3, pag. 4, replica, ad 3 pag. 5). La conduttrice ha inoltre rilevato che la diffida di pagamento del 23 marzo 2015 le sarebbe stata notificata unicamente con l'istanza di espulsione del 5 giugno

2015 (inc. rich. SO.2015.360) e la stessa sarebbe comunque nulla, rispettivamente inefficace, poiché non adempirebbe ai requisiti legali. L'attrice ha infine sollevato l'abusività della disdetta per mora del 24 luglio 2015, siccome emanata a troppa lunga distanza dalla diffida del 23 marzo 2015. Con osservazioni 30 novembre 2015 la locatrice si è integralmente opposta alla petizione e ha chiesto, in via riconvenzionale, l'espulsione immediata di IS 1 dall'ente locato, con le comminatorie di rito e la condanna al pagamento di un'indennità di fr. 1'200.- mensili per occupazione abusiva. Con sentenza 9 maggio 2016, qui impugnata, il Pretore aggiunto ha respinto la petizione e ha parzialmente accolto la domanda riconvenzionale, ordinando, tra l'altro, l'espulsione immediata di IS 1 dall'ente locato e riconoscendo alla conduttrice il beneficio del gratuito patrocinio (inc. SE.2015.47).

G. Il 3 agosto 2015 AO 1 ha pure notificato alla conduttrice una disdetta ordinaria del contratto di locazione con effetto al 31 gennaio 2016, specificando che la stessa aveva un carattere sussidiario rispetto a quella per mora del 24 luglio 2015 (doc. E inc. rich. SE.2016.48); la conduttrice ha tempestivamente contestato la disdetta e con petizione 3 novembre 2015 ha chiesto di annullarla, subordinatamente di concederle una prima proroga del contratto di locazione della durata di 3 anni. Con disposizione ordinatoria del 9 maggio 2016 il Pretore aggiunto della Pretura di Mendrisio - Nord ha sospeso la causa fino al passaggio in giudicato della decisione 9 maggio 2016, qui impugnata, con la quale è stata accertata la validità della disdetta per mora del 24 luglio 2015 e ordinata l'espulsione immediata di IS 1 dall'ente locato (inc. rich. SE.2015.48).

H. Con appello 9 giugno 2016, con contestuale domanda di ammissione al gratuito patrocinio per la procedura di secondo grado (inc. 12.2006.79), AP 1 ha chiesto la riforma del giudizio impugnato, nel senso di accogliere integralmente la petizione e di respingere la domanda riconvenzionale, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Con risposta 24 gennaio 2017 la locatrice si è opposta al gravame pure con protesta di spese e ripetibili di appello. Con decisione 21 ottobre 2016 questa Camera ha accolto l'istanza di ammissione al gratuito patrocinio per la presente procedura inoltrata dalla conduttrice contestualmente all'appello (inc. 12.2006.79).

Considerato in diritto:

1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo Codice di diritto processuale civile svizzero che trova applicazione in entrambe le sedi, siccome la procedura innanzi al Pretore è stata avviata dopo tale data (art. 404 e 405 CPC). 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. Nella fattispecie l'appello e la risposta sono tempestivi e nulla osta alla trattazione del gravame.
2. Il Pretore aggiunto, dopo avere richiamato l'art. 257d CO, ha in sintesi ritenuto pacifico lo stato di mora della conduttrice nella corresponsione dei canoni di locazione. Egli ha concluso che la diffida di pagamento del 23 marzo 2015 inviata dalla locatrice era stata validamente notificata il 31 marzo 2015, ultimo giorno di giacenza postale. Il primo giudice ha concluso che, benché il termine di pagamento comminato dalla locatrice fosse inferiore ai 30 giorni previsti dall'art. 257d CO, la conduttrice " non avrebbe fatto fronte al pagamento degli arretrati neppure qualora le fosse stato assegnato un termine di 30 giorni " e ha ritenuto valida la diffida (sentenza impugnata, consid. 2.3). Il Pretore aggiunto ha poi escluso che la disdetta per mora notificata alla conduttrice il 24 luglio 2015, oltre tre mesi dopo il termine comminatorio, fosse contraria alle regole della buona fede ai sensi dell'art. 271 cpv. 1 CO. Egli ha in particolare ritenuto che la locatrice, vista la mancata contestazione della disdetta per motivi gravi (ossia quella del 10 febbraio 2015) nel termine di 30 giorni da parte della conduttrice, aveva fondati motivi per attendere a disdire il contratto per mora e la conduttrice non poteva in buona fede presumere ad una rinuncia di

tale invio. Accertata la validità della disdetta per mora del 24 luglio 2015 con effetto al 31 agosto 2015, il primo giudice, in accoglimento parziale dell'azione riconvenzionale, ha ordinato l'espulsione immediata di AP 1 dall'ente locato e condannato la conduttrice al pagamento dell'importo di fr. 1'200.- mensili a titolo di indennità per occupazione abusiva dal 1° settembre 2015 fino alla completa liberazione dell'abitazione. 3. A questo stadio della lite è pacifico che i rapporti tra le parti sono regolati dal contratto di locazione da loro sottoscritto il 29 ottobre 2014 (doc. D). Pure incontestata in questa sede è la conclusione del Pretore aggiunto, secondo cui la diffida del 23 marzo 2015 deve essere considerata validamente notificata il 31 marzo 2015, ultimo giorno del termine di giacenza postale, e che il termine comminatorio del 24 aprile 2015 fissato dalla locatrice per procedere al pagamento degli arretrati è inferiore di 6 giorni al termine prescritto dall'art. 257d cpv. 1 CO. 4. L'appellante rimprovera anzitutto al Pretore aggiunto una violazione del diritto per avere omesso di determinarsi in merito alla validità formale della disdetta inviata alla conduttrice. A suo dire una diffida che non adempie i requisiti formali imposti dall'art. 257d CO " non costituisce base legale sufficiente per il successivo inoltro di una disdetta per mora ", che resta pertanto inefficace (appello ad 8, pag. 6 e 7). 4.1 L'art. 257d CO impone al locatore intenzionato a disdire il contratto di locazione di un ente locato a seguito della mora del conduttore di procedere in due diversi momenti ("zweistufiges Vorgehen", cfr. DTF 119 II 147 consid. 3a/dd; TF 20 maggio 2016 4A_541/2015 consid. 4.2; Zihlmann , Das Mietrecht, 2^a ed., p. 59), dapprima inviandogli una diffida di pagamento con comminatoria della disdetta in caso di ulteriore mancato adempimento entro il termine di almeno 30 giorni così assegnato (cpv. 1) e solo in seguito, una volta accertato il mancato pagamento nel termine, notificandogli la disdetta con un preavviso di 30 giorni per la fine di un mese (cpv. 2). Un modo di procedere non rispettoso dei dettami dell'art. 257d cpv. 1 CPC va di principio sanzionato con l'inefficacia della disdetta (DTF 121 III consid. 1c/aa; TF 2 febbraio 2011 4A_585/2010 consid. 3.1; Weber , Basler Kommentar, n. 6 ad art. 257d CO; Higi , Zürcher Kommentar, n. 57 ad art. 257d CO, Wessner , in Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2 a ed., n. 15, 41 ad art. 257d CO). Dottrina e giurisprudenza non sono unanimi sulla sanzione giuridica nei casi in cui il locatore fissa un termine di pagamento più breve rispetto a quello legale previsto all'art. 257d cpv. 1 CO o contrattuale (sulla possibilità per le parti di stipulare un termine più lungo rispetto a quanto previsto dall'art. 257d cpv. 1 CO, cfr. Wessner , op. cit. , n. 5 ad art. 257d CO). Una parte della dottrina considera la diffida nulla e la disdetta inefficace; per altri autori invece essa non è nulla, ma i suoi effetti sono prorogati alla data della corretta scadenza del termine (Wessner , op. cit., n. 19 ad art. 257d CO e i riferimenti citati). Il Tribunale federale ha invece lasciato la questione aperta, precisando che è in ogni caso contrario allo spirito della norma e alle regole della buona fede avvalersi dell'argomento che la diffida contiene un termine di pagamento inferiore ai 30 giorni previsti dalla legge, quando il conduttore non intende comunque pagare le pigioni arretrate indipendentemente dal termine impartito (TF del 4 agosto 2006 4C.196/2006 consid. 2.2). 4.2 La questione di sapere se nel caso concreto la disdetta è da considerarsi inefficace, poiché fondata su una diffida di pagamento, il cui termine è inferiore ai 30 giorni imposti dall'art. 257d cpv. 1 CO, può restare irrisolta anche in questa sede, rilevante ai fini della causa essendo la questione di sapere se la conduttrice abbia manifestamente abusato del suo diritto nel prevalersi, nelle particolari circostanze, dell'inefficacia della disdetta, come concluso dal Pretore aggiunto e censurato in questa sede dall'appellante. 5. L'appellante rimprovera al Pretore aggiunto di essere caduto nell'arbitrio nell'assunzione delle prove, non avendo ammesso alcune prove

notificate e non avendone valutate altre, ciò che lo avrebbe indotto erroneamente a ritenere che la conduttrice “ non avrebbe fatto fronte al pagamento degli arretrati neppure qualora fosse stato assegnato un termine di 30 giorni ”, rispettivamente non si “ sia preoccupata affinché i pagamenti avvenissero tempestivamente ” (sentenza impugnata, consid. 2.3, pag. 8).

5.1 La conduttrice sostiene che, contrariamente a quanto erroneamente accertato dal Pretore aggiunto, dal fascicolo processuale emergerebbe chiaramente come fin dall’inizio del 2015 ella avesse notificato alle autorità assistenziali la necessità di versare il canone di locazione e come la questione dell’assunzione della spesa per l’alloggio da parte dell’USSI dipendesse dalla presentazione di un contratto di affitto “definitivo”, ciò che non era il caso nella fattispecie, poiché la locatrice fin da subito avrebbe sempre messo in dubbio l’esistenza di un valido contratto di locazione. Il Pretore aggiunto ha ammesso l’esistenza di un abuso di diritto della conduttrice nel sollevare l’inefficacia della disdetta per mora a motivo che il termine contenuto nella comminatoria di pagamento fosse inferiore ai 30 giorni previsti dall’art. 257d cpv. 1 CO, sulla base della sola decisione dell’USSI (doc. F), deducendo che la richiesta di pagamento era avvenuta solo il 31 luglio 2015 e concludendo che “ dal fascicolo processuale non risulta che AP 1 si sia preoccupata affinché i pagamenti avvenissero tempestivamente ” (decisione impugnata, consid. 2.3, pag. 8). Tale conclusione è tuttavia chiaramente smentita dagli atti processuali, dai quali emerge come la conduttrice già con la domanda di concessione di prestazioni assistenziali del 29 gennaio 2015 aveva notificato la necessità di assumere anche la spesa per l’alloggio ma l’onere della pigione non era stato considerato nel calcolo determinante la prestazione assistenziale. In calce alla decisione di accoglimento della prestazione per il mese di febbraio 2015 l’USSI ha infatti rifiutato l’assunzione della pigione relativa al mese di gennaio 2015, poiché in base al contratto di locazione sottoscritto dalle parti il 29 ottobre 2014 la locazione aveva inizio solo dal 1° febbraio (doc. 4 inc. rich. SO.2015.360). Dalla corrispondenza successiva emerge poi come l’USSI abbia più volte invitato la conduttrice a presentare, in occasione del rinnovo della domanda di prestazione assistenziale, il “ nuovo (sottolineatura del redattore) contratto d’affitto e relative polizze per il pagamento diretto della pigione ” (doc. L). Contrariamente a quanto il Pretore aggiunto ha erroneamente dedotto dal doc. F, il riconoscimento e il versamento retroattivo della prestazione assistenziale relativa alla spesa per l’alloggio da parte dell’USSI solo il 31 luglio 2015 non sono quindi avvenuti a seguito della presentazione della domanda da parte dell’attrice solo a quella data. A ragione quindi l’appellante critica l’accertamento pretorile secondo cui la conduttrice non si sarebbe preoccupata affinché il pagamento della pigione avvenisse tempestivamente.

5.2 Il motivo per cui la prestazione assistenziale relativa all’alloggio è stata riconosciuta e versata retroattivamente dall’USSI per il periodo dal 1° gennaio 2015 solo con la decisione del 31 luglio 2015 (doc. F) non è stato accertato dal Pretore aggiunto. In questa sede la conduttrice ribadisce pertanto la necessità di assumere le prove offerte all’udienza del 14 aprile 2016, in particolare di escutere _____ C _____, assistente sociale presso l’Ufficio antenna sociale di _____, _____ A _____, compagno della conduttrice, nonché di procedere alla deposizione dell’appellante stessa.

5.2.1 L’autorità giudiziaria adita in sede di appello può di per sé procedere all’assunzione di prove (art. 316 cpv. 3 CPC). Entrano in considerazione sia nuovi fatti e nuovi mezzi di prova ex art. 317 cpv. 1 CPC - che contemplano tanto quegli eventi realizzatisi dopo il dibattimento (cosiddetti “nova”) quanto quelli preesistenti se, facendo uso della diligenza ragionevolmente esigibile nelle circostanze concrete non le si poteva già addurre in primo grado (ossia “pseudo nova”) (Trezzini, in: Cocchi/Trezzini/ Bernasconi , Commentario al Codice di diritto processuale

civile svizzero, Lugano 2011, pag. 1393 n. 2/B/a ad art. 317) - sia la possibilità di riassumere di nuovo prove già acquisite dal Pretore come anche quella di assumere prove da lui respinte (Reetz/ Hilber, in: Sutter-Somm/Hasenböhler /Leuenberger, ZPO Kommentar, Zurigo/Basilea/Ginevra 2010, n. 47 ad art. 316 e n. 32 ad art. 317). In linea di principio una parte ha diritto all'assunzione delle prove offerte, ma l'autorità può rinunciare a esperire mezzi istruttori il cui presumibile risultato non porterebbe con ogni verosimiglianza elementi di rilievo ("apprezzamento anticipato delle prove": DTF 134 I 148 consid. 5.3 e richiami). 5.2.2 Nel caso concreto l'assunzione in questa sede delle prove offerte dalla conduttrice innanzi al Pretore aggiunto e da questi rifiutata risulta ininfluenza ai fini di causa. Dagli atti emerge che la conduttrice, contestualmente alla richiesta di ammissione al beneficio delle prestazioni assistenziali, aveva pure allegato copia del contratto di locazione sottoscritto dalle parti il 29 ottobre 2014. Tant'è vero che in un primo momento la richiesta di assunzione della spesa per la pigione del mese di gennaio 2015 era stata rifiutata dall'USSI proprio in considerazione del fatto che in base a quel contratto la locazione avrebbe avuto inizio solo dal 1° febbraio 2015 (cfr. doc. 4 inc. rich. SO.2015.360). Nelle successive decisioni di rinnovo della prestazione assistenziale, rispettivamente nei successivi scambi tra la richiedente e l'Ufficio, risulta poi come l'assunzione della spesa di alloggio fosse subordinata alla presentazione di un "nuovo" contratto di affitto (doc. L, M, doc. 4 inc. rich. SO.2015.360). Dagli atti emerge poi che la locatrice reputava il contratto sottoscritto il 29 ottobre 2014 "provvisorio" e che lo stesso doveva pertanto essere annullato e sostituito con un nuovo contratto "definitivo", che tenesse conto di tutta una serie di modifiche. Dal fascicolo processuale risulta infatti come già il giorno seguente la sottoscrizione di questo contratto, la locatrice ha comunicato alla conduttrice la necessità di redigere un contratto "definitivo", "più corrispondente alla reale situazione", in particolare, tra altre cose, con l'inserimento quale locatrice di una comunione ereditaria, l'uso del modello di contratto edito dalla Catef, l'assunzione della somma da lei anticipata per il riscaldamento, il pagamento anticipato di tre mesi d'affitto come garanzia, e una clausola secondo cui il canone di fr. 1'200.- avrebbe dovuto essere aggiornato dal 1° gennaio 2016 (doc. P, Q, scambio di posta elettronica 25.10.2014 – 31.12.2014, doc. 3 inc. rich. SO.2015.360). Tant'è che la conduttrice già dal 6 dicembre 2014, ancor prima di prendere possesso dell'ente locato, ha più volte richiesto alla locatrice di trasmetterle le indicazioni precise per procedere al versamento della pigione nonché l'invio del contratto corretto (doc. 3 inc. rich. SO.2015.360), ciò che però non risulta essere avvenuto. Dal doc. S (ultima pagina) risulta come la locatrice e la conduttrice si siano incontrate il 13 dicembre 2014 a M_____, ma la firma di un nuovo contratto non sia stata possibile in quel frangente perché, a detta della prima, "le carte necessarie" erano rimaste al suo domicilio a T_____. La locatrice, tramite il suo patrocinatore, il 15 gennaio 2015 ha poi comunicato alla conduttrice che intendeva "porre termine alla trattativa" e che non era "più disponibile a sottoscrivere un contratto di locazione", invitandola a restituire l'abitazione e ricordandole che "l'indennità di occupazione dell'abitazione ammonta a fr. 1'600.-" (doc. 5). In queste circostanze, la mancata assunzione del pagamento della pigione da parte dell'USSI già dall'inizio della locazione è quindi da ascrivere all'incertezza sull'effettiva portata e validità del contratto di locazione sottoscritto dalle parti il 29 ottobre 2014 e consegnato da AP 1 all'USSI, incertezza provocata dalla stessa locatrice che, malgrado le diverse proposte di modifica del contratto da lei prospettate, rispettivamente di aggiornamento dello stesso, non risulta aver mai inviato alla conduttrice un contratto aggiornato, malgrado l'esplicita richiesta di quest'ultima già il 28 dicembre 2014. Dagli atti

emerge invece come la conduttrice abbia fatto quanto era in suo potere per adempiere il suo obbligo e nulla le possa venire rimproverato a questo riguardo. Ciò anche nel caso, evocato dall'appellata, in cui fosse stata la stessa conduttrice ad avere detto all'Ufficio di non pagare la pigione in assenza di un contratto definitivo, essendo tale circostanza ininfluenza.

L'accertamento del diritto alle prestazioni assistenziali, rispettivamente all'assunzione della spesa per l'alloggio, è infatti compito dell'USSI. In tale ambito il richiedente deve fornire la documentazione necessaria a tal fine, rispettivamente svincolare dal segreto d'ufficio e/o professionale, tra gli altri, i locatori, nel caso in cui il richiedente fosse impossibilitato a fornire le informazioni e i documenti necessari per l'accertamento del diritto, ciò che nel caso concreto è senz'altro avvenuto, avendo la conduttrice fornito copia del contratto 29 ottobre 2014 e autorizzato l'Ufficio a richiedere i documenti necessari (doc. M). Il motivo per cui l'USSI ha riconosciuto e pagato retroattivamente la pigione solo il 31 luglio 2015 risulta pertanto irrilevante per l'esito della lite, ritenuto che dagli atti emerge chiaramente come la conduttrice ha intrapreso tutto quanto era in suo potere per adempiere il suo obbligo e nulla le può venire rimproverato. Anzi, a conferma della tesi della conduttrice, che l'esistenza di un contratto "definitivo" fosse condizione per il riconoscimento della prestazione assistenziale, lo dimostra il fatto che subito dopo la decisione pretorile del 27 luglio 2015 con la quale è stato accertato (per la prima volta) il carattere vincolante del contratto di locazione del 29 ottobre 2014, l'USSI ha immediatamente provveduto a versare retroattivamente le pigioni arretrate e a riconoscere il diritto della conduttrice all'assunzione di tale spesa (doc. L, M).

5.3 Da tutto quanto sopra esposto discende che la conduttrice non ha abusato del suo diritto nel prevalersi dell'inefficacia della disdetta per mora a motivo che il termine comminatorio era inferiore ai 30 giorni imposti dall'art. 257d CO. Su questo punto l'appello va pertanto accolto e la decisione del Pretore aggiunto riformata di conseguenza.

6. Si rileva, a titolo abbondanziale, come l'appellante censura a ragione il giudizio pretorile anche in merito alla questione dell'abusività della disdetta per mora. Il Pretore aggiunto ha escluso nel caso concreto che la disdetta per mora notificata il 24 luglio 2015, tre mesi dopo la scadenza del termine comminatorio, potesse contravvenire alle regole della buona fede, "vista la mancata contestazione delle precedente disdetta per motivi gravi entro il termine di 30 giorni di cui all'art. 273 cpv. 1 CO" da parte della conduttrice. Ritenuto che la disdetta per mora è stata inoltrata tre giorni dopo l'udienza di discussione del 21 luglio 2015 sull'istanza di espulsione relativa alla disdetta per motivi gravi (inc. rich. SO.2015.360), in cui la locatrice si era riservata la facoltà, qualora necessario, di inoltrare la disdetta per mora, la conduttrice non poteva equivocare sull'intenzione della proprietaria di disdire il contratto di locazione (sentenza impugnata, consid. 2.4, pag. 8). L'appellante rimprovera al Pretore aggiunto di non avere tenuto conto delle risultanze istruttorie, dalle quali emergerebbe un comportamento contraddittorio della locatrice in merito alla portata e alla validità del contratto sottoscritto dalle parti il 29 ottobre 2014 e il tentativo di imporre delle modifiche dello stesso a svantaggio della conduttrice, ciò che avrebbe indotto l'USSI a procedere al pagamento delle pigioni arretrate solo dopo avere avuto la conferma della validità del contratto di locazione. In tali circostanze il fatto di avere contestato la disdetta per motivi gravi del 10 febbraio 2015 unicamente nell'ambito della successiva procedura di espulsione non può in ogni caso giustificare il ritardo della locatrice nell'invio della disdetta per mora.

6.1 Una disdetta fondata sull'art. 257d CO può, in determinate circostanze, risultare abusiva e giustificare il suo annullamento in applicazione dell'art. 271 cpv. 1 CO (DTF 120 II 31 consid. 4a pag. 33). Qualora la disdetta sia stata data per mancato pagamento della pigione, il suo

annullamento viene ammesso con riserbo, questa misura dovendo restare una ultima ratio. Tale è il caso, ad esempio, se il locatore disdice il contratto lungo tempo dopo la scadenza della comminatoria. Dottrina e giurisprudenza ammettono in questo caso che un'inazione del locatore, tenuto conto delle circostanze del caso di specie, può essere intesa come una rinuncia a disdire il rapporto di locazione (sentenza del TF 4A_641/2011, consid. 8, 4A_108/2012, consid. 4.3; Lachat, op. cit., n. 27/2.7.3, pag. 544 e n. 27/2.10.1 pag. 547; Weber, Basler Kommentar, n. 7 ad art. 257d CO; SVIT Kommentar, n. 33 e 34 ad art. 257d CO). Tocca al destinatario della disdetta allegare e dimostrare che essa contravviene alle regole della buona fede e che il motivo invocato dal locatore, il mancato pagamento delle pigioni, è un mero pretesto che nasconde una motivazione abusiva (ATF 120 II 105 consid. 3c). In generale, l'art. 271 cpv. 1 CO protegge il conduttore in caso di disproporzione manifesta degli interessi in gioco, oppure quando il locatore utilizza un'istituzione giuridica in modo contrario al suo scopo, o assume un'attitudine contraddittoria (sentenza del TF 4A_108/2012).

6.2 Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore aggiunto, il fatto che la conduttrice ha contestato la disdetta per motivi gravi solo in occasione dell'udienza di discussione concernente la domanda di espulsione, e non nel termine di 30 giorni di cui all'art. 273 cpv. 1 CO, non può in alcun modo rappresentare un pregiudizio, atteso che per costante giurisprudenza e unanime dottrina, chi ritiene una disdetta inefficace ha la possibilità di contestarla nel termine di 30 giorni giusta l'art. 273 cpv. 1 CO oppure può attendere che il locatore intraprenda la procedura di espulsione per sollevare tale obiezione (DTF 122 III 92 e 121 III 156; Bohnet, op. cit. n. 37 ad art. 266g CO e n. 39 ad art. 257d CO, Higi, op. cit., n. 64 ad art. 273 CO). Da questa circostanza la locatrice, debitamente rappresentata da un legale, non poteva pertanto in buona fede concludere che la mancata contestazione della disdetta per motivi gravi nel termine di 30 giorni avrebbe avuto per effetto di renderla incontestabile ed efficace. Tanto più che la disdetta per motivi gravi ex art. 266g CO è sussidiaria rispetto agli altri casi di disdetta anticipata del contratto di locazione, come ad esempio la disdetta per mora del conduttore ai sensi dell'art. 257d CO (Lachat, op. cit., 27/5.1.2, pag. 566 seg.). Il fatto poi che la locatrice si sia "riservata" il diritto di spedire la disdetta per mora, "se necessario", contestualmente all'istanza di espulsione 5 giugno 2015 relativa alla disdetta per motivi gravi, non può giustificare un'attesa di tre mesi. E' infatti contrario allo spirito della norma e al principio della buona fede riservarsi la facoltà di disdire il contratto di locazione per mora sulla base di un avviso comminatorio - il cui termine di pagamento al momento di riservarsi tale diritto è comunque già scaduto da oltre 5 settimane - "se necessario", ovvero nel caso in cui la disdetta per motivi gravi dovesse essere dichiarata inefficace, prorogando in maniera inammissibile una situazione d'incertezza giuridica. Ciò a maggior ragione nel caso di specie, ritenuto che tale situazione d'incertezza e confusione circa la validità e la portata del contratto sottoscritto dalle parti è stata provocata dall'atteggiamento contraddittorio assunto dalla locatrice fin dall'inizio del rapporto contrattuale, come accertato nei considerandi precedenti (consid. 5.2). In queste circostanze la disdetta per mora del 24 luglio 2015, inoltrata tre mesi dopo la scadenza del termine comminatorio, risulta abusiva e anche per questo motivo deve essere annullata.

7. Ne discende l'accoglimento dell'appello con riforma della decisione impugnata. Le spese processuali di entrambe le sedi seguono la soccombenza della locatrice, che rifonderà alla controparte congrue ripetibili (art. 106 CPC). Ritenuto che la conduttrice è stata ammessa al beneficio del gratuito patrocinio in entrambe le sedi, resta riservata la facoltà del patrocinatore di essere remunerato dallo Stato, qualora le ripetibili non potranno essere riscosse dalla controparte (art. 122 cpv. 2 CPC). Il valore litigioso,

determinante anche per un eventuale ricorso al Tribunale federale, ammonta a fr. 46'800.-, come fissato dal Pretore e non contestato in questa sede. Per questi motivi, richiamati per le spese gli art. 106 e 95 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: I. L'appello 9 giugno 2016 di AP 1 è accolto . Di conseguenza la sentenza 9 maggio 2016 della Pretura di Mendrisio – Nord, invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 1. AP 1 è posta al beneficio dell'assistenza giudiziaria, con il gratuito patrocinio dell'avv. PA 1. 2. La petizione 3 novembre 2015 di AP 1 è accolta . Di conseguenza è accertata l'inefficacia della disdetta straordinaria per mora del 24 luglio 2015. 3. La tassa di giustizia di fr. 1'600 e le spese di fr. 200.- sono poste a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 l'importo di fr. 1'900.- a titolo di ripetibili. 4. La domanda riconvenzionale 30 novembre 2015 di AO 1 è respinta . 5. La tassa di giustizia di fr. 1'600 e le spese di fr. 200.- sono poste a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 l'importo di fr. 1'900.- a titolo di ripetibili. 6. invariato II. Gli oneri processuali della procedura di appello di complessivi fr. 3'000 sono posti a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 l'importo complessivo di fr. 2'000.- per ripetibili d'appello. III. Notificazione: -; -. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio – Nord. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è ammissibile il ricorso in materia civile al Tribunale federale entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF) 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.