

TI_GERICHTE 16.1996.51 vom 16. Dezember 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-12-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1996.51

FR: TI_GERICHTE 16.1996.51 du 16 décembre 1996

IT: TI_GERICHTE 16.1996.51 del 16 dicembre 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di cassazione civile 16.12.1996
16.1996.51

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 16.96.00051 Lugano 16 dicembre 1996/fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Chiesa, presidente, Cocchi e Giani segretaria: Petralli, vicecancelliera sedente per giudicare il ricorso per cassazione 18 aprile 1996 presentato da _____ patr. dall'avv. _____ contro la sentenza 10 aprile 1996 del Segretario assessore della Pretura del distretto di Bellinzona nella causa a procedura speciale in materia di locazione promossa con istanza 20 ottobre 1995 da _____ patr. dall'avv. _____ con la quale l'istante ha chiesto l'accertamento della validità della disdetta 7 dicembre 1994, subordinatamente di quella del 27 febbraio 1995, del contratto di locazione sottoscritto con la convenuta, domanda che il primo giudice ha accolto confermando la disdetta 7 dicembre 1994 per il 31 gennaio 1995, letti ed esaminati gli atti, considerato in fatto e in diritto: 1. La presente vertenza trae origine da un contratto di locazione sottoscritto nel 1988 dalla _____ con _____, proprietario di un terreno, di un capannone e di una baracca situati sui fondi n. _____ e _____ (ora n. _____) RFD _____, ora appartenenti alla figlia _____ (doc. 1, inc. Ufficio di conciliazione). La durata del contratto è stata inizialmente pattuita dal 1° luglio 1988 sino al 30 giugno 1993 con possibilità di rinnovo tacito di anno in anno, fatta salva la facoltà per le parti di disdire il contratto con preavviso di un anno e per il proprietario di sei mesi in caso di edificazione del fondo. La pigione, pattuita in fr. 2'000.- annui per i primi due anni e in fr. 2'500.- per il seguito, doveva essere pagata anticipatamente al primo gennaio di ogni anno. Il contratto è stato disdetto una prima volta il 12 novembre 1992 per il 31 dicembre 1992, disdetta dichiarata nulla dalle competenti autorità di conciliazione in materia di locazione (decisione 8 marzo 1993) e dal giudice (sentenza 28 luglio 1993 del Pretore di Bellinzona, confermata dalla Seconda Camera civile del Tribunale d'appello il 28 settembre 1993). Stessa sorte ha avuto la disdetta notificata da _____ il 4 novembre 1993 per il 30 giugno 1995 (decisione 30 maggio 1994 Ufficio di conciliazione, confermata con sentenze 29 novembre 1994 della pretura e 27 giugno 1995 di questa Camera). 2. Il 7 dicembre 1994 _____ ha notificato una disdetta per il 31 gennaio 1995 (doc. 2, inc. Ufficio di conciliazione). A fondamento della stessa la locatrice ha allegato, oltre alla mora della conduttrice nel pagamento della pigione maturata nel 1994, la grave violazione dei suoi doveri di diligenza nell'uso del fondo locato, con particolare riferimento allo stato di incuria nel quale lo stesso

si trova. Una seconda disdetta è stata notificata il 27 febbraio 1995 per il 31 marzo 1995. A sostegno di questa disdetta la proprietaria ha addotto, dinanzi al competente Ufficio di conciliazione, la mora della conduttrice nel pagamento della pigione per il 1995. Le disdette sono state impugnate dalla conduttrice e annullate dall'Ufficio di conciliazione con decisione 19 settembre 1995: da qui l'inoltro da parte di _____ dell'istanza 20 ottobre 1995 con la quale ha chiesto la conferma di entrambe le disdette. Per quanto attiene alla seconda disdetta, l'istante ha rinunciato a prelavarsi del motivo della mora della convenuta nel pagamento della pigione per il 1995 in quanto saldata, mentre ha esteso la stessa alla violazione da parte della convenuta dei suoi doveri di diligenza ex art. 257f CO. La convenuta si è opposta all'istanza contestando gli addebiti che le vengono mossi, con riferimento alla mora per il pagamento della pigione per il 1994, avendo tempestivamente consegnato alla locatrice un ordine di pagamento che quest'ultima si è rifiutata di incassare, e relativamente ai pretesi abusi nell'uso della cosa locata negandone l'esistenza. Essa ha osservato inoltre che con la richiesta di pagamento della pigione per il 1995 (diffida 19 gennaio 1995, doc. 15, inc. Ufficio di conciliazione), la locatrice ha tacitamente revocato e annullato la precedente disdetta 7 dicembre 1994. 3. Con il querelato giudizio il Segretario assessore della Pretura del distretto di Bellinzona, accertata la mora della conduttrice nel pagamento del canone di locazione per il 1994, non potendosi considerare liberatorio il modo di pagamento da questa utilizzato, ha concluso alla validità della disdetta 7 dicembre 1994 senza effettuare ulteriori verifiche in merito all'altro motivo di disdetta addotto dall'istante (violazione dei doveri di diligenza) e alla validità della seconda disdetta del 27 febbraio 1995. 4. Con il presente tempestivo gravame, al quale è stato concesso effetto sospensivo con decreto 23 aprile 1996 del presidente di questa Camera, _____ è insorta contro il predetto giudizio chiedendone l'annullamento sulla base del titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC. La ricorrente rimprovera al primo giudice di aver arbitrariamente valutato le risultanze istruttorie ed erroneamente applicato il diritto materiale, in particolare per non aver accertato l'avvenuta revoca da parte della stessa locatrice della disdetta 7 dicembre 1994 mediante richiesta di pagamento della pigione per il 1995, ciò che deve essere equiparato a una riconduzione tacita del contratto. Per quanto attiene al tema principale del contendere, ossia la mora nel pagamento del canone di locazione per il 1994, rimprovera al primo giudice di non aver considerato quale valido mezzo di pagamento l'ordine di bonifico allestito il 27 gennaio 1994 (doc. 2) e tempestivamente trasmesso all'istante per l'incasso. Con osservazioni 20 maggio 1996 la controparte postula la reiezione del gravame. 5. Giusta l'art. 327 lett. g CPC una sentenza del Pretore o del Giudice di pace può essere annullata quando è stata manifestamente violata una norma di diritto materiale o formale oppure in caso di valutazione manifestamente erronea di atti di causa o di prove. Secondo dottrina e giurisprudenza è arbitrario ciò che è manifestamente insostenibile, contrario alla logica ed in palese contrasto con gli atti, non è pertanto arbitraria la valutazione del giudice che sia giustificabile e si possa sostenere alla luce di un comune criterio di ragione seppure sia dubbia o opinabile (Rep 1983 9, 1989 158; DTF 109 II 171, 113 Ia 20, 114 Ia 27, 116 Ia 88 consid. 2b, 119 Ia 32 consid. 3). 6. La questione di sapere se la richiesta di pagamento della pigione per il 1995 - contenuta nella diffida 19 gennaio 1995 (doc. 15, inc. Ufficio di conciliazione) - equivarrebbe a revoca della precedente disdetta 7 dicembre 1994, può rimanere aperta per i motivi di cui si dirà in seguito. 7. Per quanto attiene al tema del contendere, posto che la locatrice ha rinunciato a prevalersi della mora della conduttrice nel pagamento della pigione per il 1995 in quanto effettivamente soluta, rimane da verificare se siano dati i presupposti

della disdetta per mora nel pagamento della pigione per il 1994 - oggetto della disdetta 7 dicembre 1994 - e per violazione dei doveri di diligenza nell'uso della cosa locata. Secondo l'art. 271a cpv. 1 lett. e n. 1 CO la disdetta può essere contestata se data dal locatore nei tre anni susseguenti la fine di un procedimento di conciliazione o di una procedura giudiziaria, in relazione con la locazione e nel corso dei quali il locatore stesso sia risultato ampiamente soccombente. E' indubitabile che nel caso di specie ci si trovi confrontati a simile situazione ritenuto che l'ultimo atto giudiziario che ha decretato la soccombenza della locatrice è la sentenza 29 novembre 1994 della Pretura del Distretto di Bellinzona. La norma citata non si applica se la disdetta è stata data - fra l'altro - per mora del conduttore o per violazione grave dell'obbligo di diligenza nell'uso della cosa locata e di riguardo per i vicini (art. 271a cpv. 3 CO). Trattandosi della mora del conduttore e della violazione dell'obbligo di diligenza, questi motivi di disdetta devono essere fatti valere seguendo le formalità previste dagli art. 257d e 257f cpv. 3 e 4 CO, disposti ai quali l'art. 271a cpv. 3 CO fa espressamente rinvio (Barbey , Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, n. 136 pag. 153). 8. A fondamento della disdetta 7 dicembre 1994, la cui validità è stata decretata dal primo giudice nella sentenza qui dedotta in cassazione, la locatrice ha in primo luogo addotto la mora della conduttrice nel pagamento del canone di locazione per il 1994, canone che secondo il punto 2 del contratto doveva essere pagato anticipatamente al primo di gennaio di ogni anno (doc. 1, inc. Ufficio di conciliazione). . Controversa nella fattispecie è la questione di sapere se la convenuta, inviando al legale dell'istante l'ordine di bonifico allestito il 27 gennaio 1994 (doc. 2) abbia adempiuto ai suoi obblighi, ciò che renderebbe priva di fondamento la disdetta per mora. Per quanto attiene alle modalità di estinzione di debiti pecuniari, l'art. 84 cpv. 1 CO stabilisce che questi devono essere pagati in moneta del paese. La norma sottintende che il debito di una certa somma di denaro deve essere pagato in contanti al creditore, di modo che il pagamento effettuato nelle mani di terzi a beneficio del creditore (versamento o girata su un conto bancario o postale) oppure effettuato nelle mani del creditore ma senza l'utilizzo di contanti (assegno, cambiale, carta di credito, ecc.) non costituisce valido adempimento dell'obbligazione, a meno che la diversa forma di pagamento utilizzata dal debitore non sia stata esplicitamente pattuita o il consenso del creditore non sia tacitamente deducibile dalle circostanze (Gauch/Schluep , Schweizerisches Obligationen-recht Allgemeiner Teil, 6 a edizione, vol. 2, 1995, n. 2328, 2356 e 2357; Leu in Comm. di Basilea 1996, n. 4 ad art. 84 CO). Nel caso di specie, una corretta e completa valutazione di tutte le risultanze istruttorie avrebbe dovuto condurre il primo giudice a una diversa conclusione. Infatti, se è vero che il contratto è silente in merito alle modalità di pagamento della pigione, il modo di pagamento in questione non è nuovo nei rapporti fra le parti. Esso è già stato utilizzato, perlomeno per la pigione 1993 (doc. L , inc. Ufficio di conciliazione) ancorchè allora beneficiario fosse _____. Ma in più esso è stato accettato dalla stessa _____ per l'incasso della locazione del 1995, il 27 dicembre 1994 (doc. U, inc. Ufficio di conciliazione). Se ne deve concludere che questo modo di pagamento era tacitamente invalso nel rapporto fra le parti, ovvero che _____ non facendo uso dell'ordine bancario in suo favore e avvalendosene per poter concludere alla mora della ricorrente, commette un chiaro abuso di diritto (art. 2 CC). La decisione del segretario assessore, su questo punto, dev'essere annullata per il solo motivo che non tiene conto delle prove assunte, considerate nel loro complesso. 9. Resta da esaminare se il pagamento sia avvenuto entro il termine di 30 giorni assegnato dalla locataria con la diffida 8 febbraio 1995 (doc. D, inc. Ufficio di conciliazione). E' addirittura

pacifico che l'ordine di bonifico (di data 27 gennaio 1994) è stato verosimilmente spedito al patrocinatore della locatrice già il 16 febbraio 1994 da parte dell'amministratore di _____ (doc. P, inc. Ufficio di conciliazione). Non fosse diversamente stato rispettato il termine di pagamento o l'incasso fosse stato reso impossibile a _____, sarebbe spettato a quest'ultima di provare tale circostanza in virtù dell'art. 8 CC: ciò che non è avvenuto. 10. Accertata l'inconsistenza del motivo della mora della convenuta nel pagamento della pigione 1994, rimane da verificare se sussista quello della grave violazione dei doveri di diligenza nell'uso della cosa locata, verifica che - omessa dal primo giudice per i motivi indicati - questa Camera ritiene di dover effettuare senza ulteriore rinvio degli atti in applicazione dell'art. 332 cpv. 2 CPC. Va preliminarmente rilevato che questo motivo di rescissione del contratto non è stato indicato in nessuna delle due disdette, notificate su formulario ufficiale. La motivazione della disdetta, che non è presupposto della sua validità (art. 271 cpv. 2 CO), se richiesta deve essere fornita perlomeno al momento della contestazione della medesima dinanzi all'autorità di conciliazione (Leu, op. cit., n. 5 ad art. 266l CO; Barbey, op.cit., n. 34 pag. 119, n. 269 pag. 196 e n. 285 pag. 199). Una successiva completazione dei motivi a sostegno della disdetta non dovrebbe essere ammessa (Lachat/Micheli, *Le nouveau droit du bail*, 2. ed., 1992, n. 1.6 pag. 322) in quanto sfuggirebbe al necessario contraddittorio dinanzi all'autorità di conciliazione (art. 273 CO). Il motivo di disdetta qui in discussione è stato addotto tempestivamente per quanto attiene alla disdetta 7 dicembre 1994, completata in sede di risposta 10 aprile 1995 dinanzi al competente Ufficio di conciliazione, mentre per la seconda disdetta del 27 febbraio 1995 è stato proposto solo dinanzi al pretore, quindi tardivamente. 11. Inoltre, la violazione dei doveri di diligenza nell'uso della cosa locata - che si determina innanzitutto con riferimento al contenuto del contratto e che deve essere di una gravità tale da rendere ragionevolmente impossibile la continuazione del medesimo - può giustificare la disdetta solo se questa è preceduta da una diffida scritta (Leu, op. cit., n. 2, n. 42 e 43 ad art. 257f CO; SVIT, *Schweizerisches Mietrecht*, 1991, n. 7). Il contratto sottoscritto dalle parti non dice nulla in merito alla destinazione da darsi al fondo rispettivamente all'uso che ne può fare la conduttrice, tantomeno vieta a quest'ultima di depositarvi dei veicoli. In ogni caso, a prescindere dal fatto di sapere se il controverso deposito di veicoli concretizzi la fattispecie dell'uso non conforme del contratto, rispettivamente di una violazione tale da giustificare la rescissione (SVIT, op.cit., n. 33 ad art. 257f CO), va rilevato che nel caso di specie la disdetta non è stata preceduta dall'obbligatoria diffida scritta da parte della locatrice. Infatti, poichè la diffida imposta dall'art. 257f cpv. 3 CO deve indicare chiaramente la violazione commessa e richiamare il conduttore al rispetto del contratto - senza che sia a tal fine necessario impartirgli un termine e tantomeno minacciarlo di disdetta (SVIT, op. cit., n. 42, 44 e 45 ad art. 257f CO) - dalle risultanze istruttorie non risulta che la locatrice abbia mai agito in tal senso. Al proposito non può valere lo scritto 1° febbraio 1995 di _____ (doc. 10, inc. Ufficio di conciliazione) - l'unico nel quale si faccia riferimento al deposito di veicoli - poichè successivo alla disdetta qui in discussione (la seconda sfugge a queste considerazioni in virtù di quanto esposto sub 10). Lo stesso dicasi della decisione 5 ottobre 1995 del Dipartimento del territorio (doc. B) anche perchè questa diffida proviene da terzi estranei al rapporto contrattuale oggetto del presente giudizio. 12. Il ricorso, che ha evidenziato il titolo di cassazione invocato con particolare riferimento all'arbitraria valutazione delle risultanze istruttorie da parte del primo giudice, deve essere accolto. Tasse, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 148 CPC e la vigente LTG pronuncia: I.

Il ricorso per cassazione 18 aprile 1996 di _____ è accolto . Di conseguenza la sentenza 10 aprile 1996 del Segretario assessore della pretura del distretto di Bellinzona è annullata e sostituita dal seguente giudicato: 1. L'istanza è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 300.- e le spese di fr. 50.- da anticipare dall'istante, rimangono a suo carico con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 800.- a titolo di ripetibili. II. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 200.- b) spese fr. 50.- fr. 250.- già anticipate dalla ricorrente, vanno poste a carico di _____ la quale rifonderà alla ricorrente fr. 400.- a titolo di ripetibili di questa sede. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Bellinzona Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello II
presidente La segretaria

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.